



ACTA Nº 1/2019

COMISIÓN PROVINCIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO

En Cuenca, siendo las 10:45 horas del día 20 de febrero de 2019, se reúne la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo en la Dirección Provincial de la Consejería de Fomento en Cuenca, asistiendo a la misma las siguientes personas:

VICEPRESIDENTE:

D. José Ignacio Benito Culebras, Director Provincial de la Consejería de Fomento en Cuenca.

VOCALES:

D. Bruno Magro Priego, representante en materia de Sanidad de la Dirección Provincial de Sanidad.

D^a. Susana Zapata López, representante en materia de medio ambiente de la Dirección Provincial de la Consejería de Agricultura, Medio Ambiente y Desarrollo Rural.

D. Antonio de la Torre Mora, en representación de la Consejería de Agricultura, Medio Ambiente y Desarrollo Rural, en materia de agricultura.

D. Pedro Gómez Escribano, representante en materia de Bienestar Social de la Dirección Provincial de la Consejería de Bienestar Social.

D Ángel Basaurit Díaz, representante en materia de Industria y Energía de la Dirección Provincial de la Consejería de Economía, Empresas y Empleo.

D^a Carmen Mota Utanda, experta en urbanismo.

D. Javier García Valencia, representante en materia de Educación de la Dirección Provincial de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes.

D. Carlos Celaya Escribano, en representación de la Administración General del Estado.

D. Juan José Ramón Vindel, en representación del Colegio Oficial de Arquitectos de Castilla la Mancha en Cuenca.

D^a. Laura Segarra Cañamares, experta en urbanismo.

D. Gonzalo Igualada Puerta, en representación del Colegio Oficial de Ingenieros de Caminos, Canales y Puertos.

D. Joaquín González Mena, Alcalde de Arcas (Cuenca), en representación de la F.E.M.P. de Castilla-La Mancha.

SECRETARIA:

D^a. María Dolores Yebra Llandres, Secretaria Provincial de la Dirección Provincial de la Consejería de Fomento en Cuenca.

PONENTE:

D. José Luis García Morillas, Jefe de Servicio de Urbanismo de la Dirección Provincial de la Consejería de Fomento en Cuenca.

También asisten:

D. Antonio Navarro Espejo, representante del Gabinete Jurídico de la Junta de Comunidades de Castilla la Mancha.

No asisten:

PRESIDENTE:

D. José Antonio Carrillo Morente, Director General de Vivienda y Urbanismo de la Consejería de Fomento.

VOCALES:

D. Sergio Briones Gómez, Jefe de Servicio Provincial, en representación de la Agencia del Agua de Castilla- La Mancha.

D. José Manuel Olmeda Romero, representante en materia de Protección Ciudadana de la Dirección Provincial de Hacienda y Administraciones Públicas.

D. Julián Barchín Flores, en representación de la Excm. Diputación Provincial.

D. Carlos Villar Díaz, representante en materia de Cultura de la Dirección Provincial de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes

D^a. María Roldán García, Alcaldesa del Ayuntamiento de Horcajo de Santiago, en representación de la F.E.M.P. de Castilla-La Mancha.

D. David Peña López, en representación de la Confederación de Empresarios de Cuenca.

A continuación, se pasa al examen del Orden del día.

ORDEN DEL DÍA

PUNTO 1º.- LECTURA Y APROBACIÓN, SI PROCEDE, DEL ACTA DE LA SESIÓN ANTERIOR.

Se da por leída el **Acta 6/2018** correspondiente a la sesión celebrada el día **27 de diciembre de 2018**, cuyos ejemplares fueron enviados a cada uno de los miembros de la Comisión. Se aprueba dicha Acta por unanimidad de los miembros presentes.

PUNTO 2.º- PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA CON ASUNCIÓN DE ORDENACIÓN DETALLADA Y PROYECTO DE URBANIZACIÓN DE LA UA-NORTE DEL SECTOR 1 “HOYA DEL MORO”, DEL PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE LAS PEDROÑERAS (CUENCA) PROMOVIDO POR LA MERCANTIL REGAR AGRICOLA, S.L., PARA INFORME DE LA COMISIÓN PROVINCIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO



Con fecha 6 de febrero de 2019, tiene entrada en esta Dirección Provincial de la Consejería de Fomento de Cuenca, el expediente referente al Programa de Actuación Urbanizadora con asunción de la Ordenación Detallada de la UA-NORTE del Sector 1 "Hoya del Moro" y Proyecto de Urbanización, del Plan de Ordenación Municipal (en adelante POM) de Las Pedroñeras, promovido por la mercantil REGAR AGRICOLA S.L., solicitándose la emisión del informe preceptivo establecido en el art.122.1 del Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla La Mancha (en adelante TRLOTAU) y en el artículo 93 del Decreto 29/2011, de 19 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de la Actividad de Ejecución del TRLOTAU (en adelante RAE).

Examinada la documentación remitida por el Servicio de Urbanismo se concluye que el expediente administrativo y el Programa de Actuación Urbanizadora (en adelante PAU) pueden ser elevados al conocimiento de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo para la emisión del informe solicitado.

A la vista de este hecho, en cumplimiento de lo previsto en el citado artículo 122.1 del TRLOTAU y en artículo 93 del RAE, se emite el presente informe técnico-jurídico, de carácter preceptivo y previo a la aprobación definitiva por el Ayuntamiento del presente PAU, informe relativo a la alternativa técnica y la proposición jurídico-económica seleccionadas, y que se pronunciará sobre la adecuación del expediente a las determinaciones de la ordenación urbanística aplicable. Del mismo modo analizará la propuesta de convenio Urbanístico existente.

1. ANTECEDENTES:

El Instrumento de Planeamiento vigente en el municipio es el POM de Las Pedroñeras, aprobado por la Comisión Provincial de Urbanismo de Cuenca en sesión celebrada el 16 de junio de 2002. En este Plan se ha llevado a cabo la Modificación Puntual nº 6, aprobada definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo en su sesión de fecha 3 de abril de 2018.

Precisamente el PAU que nos atañe trae causa de la mencionada Modificación Puntual nº 6, cuyo objeto era: A.- la redelimitación del sector 1 "Hoya del Moro", la modificación de la ordenación detallada y su división en dos unidades de actuación y B.- crear una nueva ordenanza específica para este sector, así como modificar los artículos 6.2.5.3 y 6.2.5.5 de la normativa urbanística del POM.

Por otro lado aportar los siguientes datos:

- **Población:** 6.716 hab., según el INE de 2016.
- **Superficie de la UA-NORTE:** 41.886,26 m2.
- **Procedimiento:** Ordinario.
- **Sistema:** Gestión Indirecta
- **Situación:** La zona de ubicación del "Proyecto de Urbanización de la UA-NORTE del Sector 1 del POM de Las Pedroñeras (Cuenca)", se localiza en el paraje denominado "Hoya del Moro".

- **Objeto:** Se presenta el PAU conteniendo asunción de la Ordenación Detallada, para el desarrollo urbanístico de la UA-NORTE del Sector 1, asumiendo, por tanto, la Ordenación Detallada.

2. TRAMITACIÓN:

Primero.- El presente PAU se ha tramitado a instancia de particular. Concretamente a instancia de la mercantil REGAR AGRÍCOLA, S.L. según lo previsto en los artículos 110.5.d) del TRLOTAU y 77.4 del RAE. Dicha mercantil con fecha 18 de abril de 2018 solicitó al Ayuntamiento, a través de su representante, D. Luis José García Cano, la tramitación de este PAU por medio del procedimiento ordinario y gestión indirecta. Por otro lado, indicar que la promotora no pretende llevar a cabo de forma propia la ejecución material del PAU.

Junto con esta solicitud acompaña la siguiente documentación, tal y como se establece en el artículo 85 del RAE:

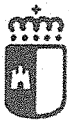
- 1.- Alternativa Técnica de la UA-NORTE del Sector 1 "Hoya del Moro" del POM, que incluye: documento de asunción de la ordenación detallada establecida en la Modificación Puntual nº 6 del POM y proyecto de urbanización.
- 2.- Propuesta de Bases para la adjudicación del PAU, así como informe mediante el cual se justifica el ajuste de la alternativa técnica presentada a la propuesta de Bases presentada.
- 3.- Acreditación de la personalidad y capacidad de obrar de la mercantil; solvencia técnica y económica y constitución de garantía provisional. Sobre la acreditación de la solvencia técnica y económica, indicar que la Mercantil ha encargado la realización de las labores técnicas para proceder a la gestión y ejecución de la UA-Norte al arquitecto urbanista Rubén Amigo Álvaro y a la empresa "TREBOL 5 Servicios de ingeniería y arquitectura S.L.". Así, les han encargado, además de la formulación de la propuesta de Bases, la redacción del proyecto de urbanización, de redacción del proyecto de reparcelación, de la redacción de la propuesta de convenio urbanístico y de la proposición jurídico-económica y de la dirección facultativa, coordinación de seguridad y salud y vigilancia ambiental de las obras de urbanización.

En concreto se aporta la siguiente documentación para acreditar estos extremos:

- Personalidad y capacidad de obrar: Se aporta copia de la Escritura Pública de Constitución bajo la denominación REGAR AGRÍCOLA, figurando en ella su inscripción en el registro mercantil de Cuenca; así como declaración responsable de que la empresa no está inhabilitada para contratar de acuerdo con el ordenamiento jurídico, ni comprendido en ninguno de los supuestos contemplados en el artículo 71 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público (en adelante LCSP).

Con esta documentación se da cumplimiento a lo establecido al respecto, entre otros, en los artículos 85.1.b) del RAE y 71 del LCSP, así como en las Bases de adjudicación VI y VIII.

- Documentación de la solvencia Técnica: En relación con la empresa "TREBOL 5 Servicios de ingeniería y arquitectura S.L." se aporta la siguiente documentación: principales trabajos llevados a cabo; indicación del personal técnico y titulaciones del mismo y de los cuadros directivos; descripción de las instalaciones y de los medios de la empresa y de las medidas



que garantizan la calidad de los trabajos; declaración sobre la plantilla media anual durante los tres últimos años; declaración del material y equipo técnico del que se dispondrá; Medidas de gestión Medioambiental. Don Rubén Amigo Álvaro aporta copia de su Curriculum Vitae y Seguro de Responsabilidad Civil.

Con esta documentación se da cumplimiento a lo previsto, entre otros, en los artículos 85.1.b) del RAE y 90 del LCSP, así como en la Base VII A).

- Documentación de la solvencia económica: cuentas auditadas y presentadas en el Registro Mercantil, correspondientes año 2016.

Con esta documentación se da cumplimiento a lo previsto, entre otros, en los artículos 85.1.b) del RAE y 87 del LCSP, así como en la Base VII B).

4.- Garantía Provisional: Se aporta una transferencia ordenada de la entidad bancaria GLOBALCAJA por importe de 2.000 euros, cuyo ordenante es REGAR AGRÍCOLA S.L. y como beneficiario el Ayuntamiento de Las Pedroñeras.

Segundo.- En segundo lugar, y a antes de comenzar con el análisis propiamente de la tramitación del PAU por parte del Ayuntamiento de Las Pedroñeras, significar que el Ayuntamiento de Las Pedroñeras llevó a cabo la preceptiva aprobación de las Bases de adjudicación propuestas por el solicitante, las cuales recogen el contenido mínimo recogido en el artículo 86.2 del RAE. En dicha aprobación se ha seguido el procedimiento establecido para ello en el artículo 86.3 del RAE. De forma sistematizada decir sobre este particular que:

Existen informes municipales, jurídico (22 de mayo de 2018) y técnico (7 de mayo de 2018) favorables a la propuesta de Bases de Adjudicación.

Resolución de Alcaldía de 22 de mayo de 2018, de elevar al pleno la propuesta de estimación de la solicitud de la promotora.

Nuevos informes municipales, jurídico y técnico, de fecha 23 de mayo de 2018, favorables a la propuesta de Bases de Adjudicación.

- Acuerdo del pleno, en sesión ordinaria de fecha 4 de junio de 2018: estima la solicitud presentada por REGAR AGRÍCOLA S.L. y aprueba inicialmente las bases de adjudicación y acuerda, también, someterlas a información pública, y audiencia de los interesados por el plazo de 30 días. En él se indicaba, que si no hubiera alegaciones, la aprobación se entenderá definitiva.
- De dicho acuerdo se dio información pública mediante anuncio publicado en el BOP nº 66 de fecha 8 de junio de 2018 otorgando un plazo de alegaciones de 30 días hábiles y en el tablón de anuncios.
- Con fecha 23 de julio de 2018 la Secretaria del Ayuntamiento certifica que no se han producido ni alegaciones ni sugerencias ante esa información pública.
- Con fecha 30 de julio de 2018 se lleva a cabo la publicación íntegra de las Bases de Adjudicación y del acuerdo de aprobación definitiva en el BOP nº 88.
- En el DOCM nº 168 de fecha 28 de agosto de 2018 se publica el anuncio de que en el BOP referido se ha llevado a cabo la publicación íntegra de las Bases de Adjudicación.

Tercero.- Entrando ya a abordar la tramitación del PAU, anticipar que la misma se ha ajustado a lo establecido sobre esta cuestión, entre otros, en los artículos 120 y 122 del TRLOTAU y 85, 87, 88, 89, 90 del RAE. De esta forma, en la documentación remitida constan las siguientes actuaciones:

1.- Por Resolución de Alcaldía de fecha 8 de agosto de 2018, se acuerda abrir el periodo de información pública, audiencia para la presentación de alegaciones a la alternativa técnica presentada por la promotora, así como de presentación de otras alternativas técnicas.

2.- Con fecha 9 de agosto de 2018 se remite escrito a REGAR AGRÍCOLA S.L. como afectada por el PAU, notificado el día 13 de agosto de 2018.

3.- Notificación a las personas titulares de derechos afectados por la actuación urbanizadora propuesta, antes de la primera publicación del anuncio (art. 87.2 RAE):

- Termoterapia Las Pedroñeras: 13-08-2018.

- M. Luisa Madrigal Monedero. 13-08-2018

- José Vicente Requena Ruiz. 13-08-2018

- Juliana Castillo López. 13-08-2018.

- Herederos de Iniesta Molina Fe. 13-08-2018

- M. Pilar Carrión Ramírez. 13-08-2018

- Juliana Ortiz Salamanca. 16-08-2018.

- Agustina Salamanca Parra. 16-08-2018.

4.- En el DOCM nº 182 de 17 de septiembre de 2018, se publica el anuncio de 9 de agosto de 2018, del Ayuntamiento de Las Pedroñeras, sobre exposición pública del PAU de la UA-NORTE del Sector 1 del POM, sometiéndose a información pública durante el plazo de 20 días hábiles.

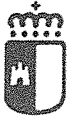
Este mismo trámite de información pública se realiza en el periódico "Voces de Cuenca" de fecha 4 de septiembre de 2018 y en el tablón de edictos del Ayuntamiento.

5.- Certificado de la Secretaría del Ayuntamiento de fecha 31 de octubre de 2018, en el que se hace constar que no se presentaron ni alegaciones, ni sugerencias, ni alternativas técnicas en competencia.

6.- Certificado de Secretaría del Ayuntamiento de fecha 31 de octubre de 2018, relativo a la presentación de la alternativa técnica por REGAR AGRÍCOLA S.L.

7.- Acto de apertura de plicas. El acto de apertura de plicas se llevó a cabo, según acta levantada al efecto, el día 31 de octubre de 2018, de acuerdo con lo previsto en el artículo 120.6 el TRLOTAU y 90 del RAE. Únicamente se presenta una plica por REGAR AGRÍCOLA S.L., compuesta de proposición jurídico-económica y propuesta de convenio urbanístico.

8.- Mediante anuncio en el DOCM nº 226, de 20 de noviembre de 2018 y en periódico "Voces de Cuenca" de 1 de noviembre de 2018, se somete a información pública el contenido de las plicas, otorgando un plazo de alegaciones de 20 días y advirtiendo que las personas propietarias, dentro del mes siguiente al acto de apertura de plicas, podrán formular oposición debidamente justificada



a la previsión de costes de ejecución material de las obras de urbanización de conformidad con el número 4 del artículo 108 del RAE.

9.- Certificado de Secretaría del Ayuntamiento de fecha 28 de enero de 2019, donde se hace constar que no se han producido ni alegaciones al contenido de las plicas.

10.- Informe técnico favorable de fecha 28 de enero de 2019.

11.- Acuerdo del Pleno del Ayuntamiento, sesión ordinaria, de fecha 4 de febrero de 2019, de elegir la alternativa técnica, la proposición jurídico-económica y la propuesta de convenio formuladas por la mercantil REGAR AGRÍCOLA S.L.

3. ESTUDIO TÉCNICO

La documentación presentada en esta Dirección Provincial está constituida por:

1. Alternativa Técnica, constituida por los documentos:

- Asunción de Ordenación Detallada.
- Proyecto de Urbanización.

2. Proposición Jurídico – Económica.

3. Propuesta de Convenio.

A. ALTERNATIVA TÉCNICA:

Redactada por la empresa "TREBOL 5 Servicios de ingeniería y arquitectura S.L." en colaboración con el arquitecto Don Rubén Amigo Álvaro. Se compone de documento de asunción de la ordenación detallada establecida en el POM y del proyecto de urbanización.

A.1.- ASUNCIÓN DE ORDENACIÓN DETALLADA.

Se asume la ordenación detallada establecida por la Modificación Puntual nº 6 del POM y en el proyecto de urbanización de la UA-NORTE del Sector 1. La tabla resumen de datos correspondiente a la Unidad de Actuación es la siguiente:

El contenido de la ficha del Sector S-1 es el siguiente:

A.- DENOMINACIÓN DEL ÁMBITO:		SECTOR S1 "Hoya del Moro"
B.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO: SUELO URBANIZABLE		Sector de suelo urbanizable (art. 46 TRLOTAU)
C.- PLANO DE SITUACION		Ver planos de la MP 6
D.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL:		
D.1.- Objetivos de la ordenación: Correcta conexión viaria con el pol. Industrial Horado Blanco, propiciando su ampliación, con el sector 2 y con el SUC. Ubicar la ZV de SL del sector en colindancia con el espacio libre del pol. Industrial "El Horado Blanco" ubicado más al este, que actualmente prácticamente carece de frente a vía pública y por lo tanto de acceso público.		
D.2.- Superficie total del ámbito:		125.727,80m ² _{suelo}
D.3.- Superficie de sistemas generales adscritos:		0 m ² _{suelo}
D.4.- Superficie del ámbito (total – SG):		125.727,80m ² _{suelo}
D.5.- Uso mayoritario:		Industrial
D.6.- Edificabilidad del ámbito:		61.084,22m ² _{construidos} uso industrial
D.7.- Densidad poblacional:		--
D.8.- Aprovechamiento objetivo del ámbito:		0,485845u.a./m ² _{suelo}
D.9.- Área de Reparto y aprovechamiento tipo:		Sector S-1 0,485845u.a./m ² _{suelo}
D.10.- Porcentaje de cesión de aprovechamiento tipo:		10%
D.11.- Porcentaje de vivienda protegida:		--
D.12.- Observaciones y condiciones de desarrollo: -El aprovechamiento coincide con la edificabilidad por ser existir un único uso lucrativo. -Se delimitan dos unidades de actuación urbanizadora. Desarrollo mediante PAU de gestión directa o indirecta		
E.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA:		
E.1.-Reservas de suelo para sistemas locales:		
E.1.1. Zonas Verdes:		12.576,82m ² _{suelo}
E.1.2. Equipamientos:		6.288,99m ² _{suelo}
E.1.3. Aparcamientos públicos:		304 plazas (14 accesibles)
E.1.4. Red viaria:		24.354,19m ² _{suelo}
E.2.- Superficie suelo neto lucrativo:		82.473,99m ² industrial + 33,81m ² s DEIS Privado (CT y CS)
E.3.- Usos pormenorizados y ordenanzas edificatorias de aplicación:		-Dotacional de zonas verdes (ordenanza EL) -Dotacional de equipamientos (ordenanza EQ) -DEISP-CT y CS (ordenanza EQ) -Industrial (ordenanza Z.6)
E.4.- Observaciones: -Coeficiente de edificabilidad sobre parcela neta final (solares): 0,7406482m ² c/m ² s -Usos compatibles y prohibidos según ordenanzas.		



El contenido de la ficha de la UAU Norte es el siguiente:

A.- DENOMINACIÓN DEL ÁMBITO:		UAU NORTE
B.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO: SUELO URBANIZABLE		Unidad de Actuación Urbanizadora (art. 113.3 TRLOTAU)
C.- PLANO DE SITUACIÓN		Ver planos de la MP 6
D.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACION ESTRUCTURAL:		
D.1.- <i>Objetivos de la ordenación:</i> Los del sector.		
D.2.- <i>Superficie total de la UA:</i>	41.886,26m ² suelo	
D.3.- <i>Superficie de sistemas generales adscritos:</i>	0 m ² suelo	
D.4.- <i>Superficie de la UA (total – SG):</i>	41.886,26m ² suelo	
D.5.- <i>Uso mayoritario:</i>	Industrial	
D.6.- <i>Edificabilidad de la UA:</i>	20.350,23m ² construidos uso industrial	
D.7.- <i>Densidad poblacional:</i>	--	
D.8.- <i>Aprovechamiento objetivo de la UA:</i>	0,485845u.a./m ² suelo	
D.9.- <i>Área de Reparto y aprovechamiento tipo:</i>	Sector S-1 0,485845u.a./m ² suelo	
D.10.- <i>Porcentaje de cesión de aprovechamiento tipo:</i>	10%	
D.11.- <i>Porcentaje de vivienda protegida:</i>	--	
D.12.- <i>Observaciones y condiciones de desarrollo:</i> -El aprovechamiento coincide con la edificabilidad por ser existir un único uso lucrativo. -Desarrollo mediante PAU de gestión directa o indirecta		
E.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA:		
E.1.- <i>Reservas de suelo para sistemas locales:</i>		
E.1.1. Zonas Verdes:	6.285,15m ² suelo	
E.1.2. Equipamientos:	0m ² suelo	
E.1.3. Aparcamientos públicos:	75 plazas (5 accesibles)	
E.1.4. Red viaria:	8.091,06m ² suelo	
E.2.- <i>Superficie suelo neto lucrativo:</i>	27.476,24m ² industrial + 33,81m ² s DEIS Privado (CT1 y CS)	
E.3.- <i>Usos pormenorizados y ordenanzas edificatorias de aplicación:</i>	-Dotacional de zonas verdes (ordenanza EL) -Dotacional de equipamientos (ordenanza EQ) -DEISP-CT y CS (ordenanza EQ) -Industrial (ordenanza Z.6)	
E.4.- <i>Observaciones:</i> -Coeficiente de edificabilidad sobre parcela neta final (solares): 0,7406482m ² c/m ² s -Usos compatibles y prohibidos según ordenanzas. -La reserva total de equipamientos públicos más zonas verdes públicas (6.285,15m ²) es del 15,005% del total de la UAU.		

A.2.- PROYECTO DE URBANIZACIÓN.

Consta de cinco documentos:

- Documento nº 1: Memoria y Anejos.
- Documento nº 2: Planos.
- Documento nº 3: Pliego de Prescripciones Técnicas Particulares.
- Documento nº 4: Mediciones.
- Documento nº 5: Estudio Completo de Seguridad y Salud.

PROPOSICIÓN JURÍDICO- ECONÓMICA.

Consideraciones Generales.

Relaciona los aspectos generales que comprende la presente proposición jurídico-económica, de acuerdo a lo estipulado en el art. 110.4.3 del TRLOTAU, 76.4 y 89 del RAE y BASE V. Se establecen las siguientes cláusulas:

1.- Alternativa Técnica por la que se licita.

Se describe el ámbito de la misma.

2.- Modalidad de Gestión.

De acuerdo con el artículo 110.5.d) y 73 y 77.4 del RAE, se propone la Gestión Indirecta del PAU a cargo de la mercantil REGAR AGRÍCOLA S.L.

3.- Desarrollo de las relaciones entre Urbanizador y Propietarios.

Se regirán por lo previsto al respecto en los artículos 118 del TRLOTAU y 106 del RAE, con las siguientes particularidades propias de las características de este PAU (las mismas se apuntan de forma resumida):

- El Urbanizador es el responsable de la ejecución de las obras de urbanización, ejecutándolas mediante gestión indirecta.
- El Urbanizador, deberá soportar la totalidad de los gastos derivados de la urbanización, en la medida en que le sean compensadas mediante retribución en terrenos edificable o en metálico por los propietarios de terrenos edificables resultantes de la actuación urbanizadora.
- Los propietarios podrán cooperar con el urbanizador mediante las dos modalidades genéricas. No obstante, se determina que la retribución al urbanizador por su labor urbanizadora se materializará **por defecto mediante cuotas de urbanización, pudiendo producirse en terrenos edificables si así lo solicita el propietario.**
- REGAR AGRÍCOLA S.L., en su condición de agente urbanizador tiene todas las prerrogativas y facultades reconocidas en el artículo 118.3 del TRLOTAU y 107 del RAE.
- Los propietarios tendrán todos los derechos establecidos en el artículo 118.8 del TRLOTAU y 108 del RAE.



- Las parcelas sujetas a pagos de las cuotas de urbanización en cumplimiento del artículo 110.1.c).2 del RAE, se afectarán a dichos pagos como carga real que deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad conforme a lo estipulado en la legislación hipotecaria, por el importe estipulado en la cuenta de liquidación provisional.
- Si fuese necesario para el desarrollo de la actuación, el Ayuntamiento ejercería su potestad pública de expropiación.

4.- Disponibilidad de terrenos y acuerdos alcanzados. Acreditación sobre terrenos a disposición del aspirante a Agente Urbanizador.

Dando cumplimiento a lo establecido en la letra a del número 4.3 del artículo 110 del TRLOTAU y del 76.4 del RAE, se aporta seguidamente una tabla donde se reflejan todas las parcelas incluidas (en todo o en parte) en el ámbito de la unidad de actuación, estando subrayadas en naranja las parcelas propiedad del aspirante a agente urbanizador (la mercantil "Regar Agrícola, S.L."). En esta tabla se puede comprobar que el aspirante a agente urbanizador dispone de un total de 15.203,83m²s, esto es, un 36,30% del total de la unidad de actuación.

Nº DE PARCELA AFECTADA	REF. CATASTRAL	POL. Y PARCELA	SUPERFICIE TOTAL PARCELA	SUPERFICIE INCLUIDA EN LA UA-N DEL SECTOR 1
1	16163A04400335	Pol. 44, parcela 335	3.444,26	1.952,84
2	16163A04400336	Pol. 44, parcela 336	4.486,23	3.970,14
3	16163A04400337	Pol. 44, parcela 337	7.707,35	6.790,68
4	16163A04400338	Pol. 44, parcela 338	4.179,67	4.179,16
5	16163A04400339	Pol. 44, parcela 339	4.831,94	4.831,94
6	16163A04400340	Pol. 44, parcela 340	3.024,71	3.024,71
7	16163A04400341	Pol. 44, parcela 341	15.145,16	15.118,67

8	16163A04400342	Pol. 44, parcela 342	3.618,48	1.364,96
9	16163A04400343	Pol. 44, parcela 343	601,37	568,00
10	16163A04400344	Pol. 44, parcela 344	689,00	85,16
TOTAL UA NORTE				41.886,26

No existe ningún acuerdo alcanzado por la mercantil "Regar Agrícola, S.L." con el resto de propietarios de la unidad de actuación.

5.- Estimación de la totalidad de los gastos de urbanización.

De conformidad con el art. 115 del TRLOTAU y 38 del RAE, se detallan los gastos de urbanización del siguiente modo:

1º) Presupuesto de las obras de urbanización (P.O.U.):

548.020,55€

Comprende los conceptos recogidos en los apartados a, b, c, d y h del número 1 del Art. 115 del TRLOTAU y 38 del RAE, y que se reflejan en el proyecto de urbanización que forma parte de la alternativa técnica del Programa. No incluye el IVA que, en su caso, sea de aplicación. Incluye los gastos generales y el beneficio industrial.

NOTA: Se incluyen como anexo 1 las mediciones y presupuesto del proyecto de urbanización, y como anexo 2 el cuadro de precios descompuestos.

2º) Gastos de conservación de la urbanización:

5.480,20€ (1% del P.O.U.)

Responde a lo dispuesto en el número 2 del Art. 115 del TRLOTAU y 38 del RAE. Se estima que los gastos por este concepto se elevan al 2% del P.O.U., repercutiéndose a los propietarios sólo la mitad del importe. No incluye el IVA que, en su caso, sea de aplicación.

3º) Gastos Generales:

82.203,08€ (15% del P.O.U.)

Comprende los conceptos recogidos en los apartados e y f del número 1 del Art. 115 del TRLOTAU y 38 del RAE (honorarios técnicos y jurídicos, gastos notariales y registrales, anuncios y publicaciones, tasas, gastos financieros y gastos generales, de gestión en los que incurre el urbanizador en el desarrollo de la actuación). No incluye el IVA que, en su caso, sea de aplicación.

4º) Indemnización construcciones:

9.897,32€

Responde a lo dispuesto en la letra g del número 1 del Art. 115 del TRLOTAU y 38 del RAE. Los únicos elementos indemnizables existentes son 96,50ml de vallado metálico y 34,83m3 de muro de hormigón (52,77m de longitud, x 2,20m de altura, x 0,30m de espesor). Se establece un coste



unitario de reposición de estos elementos de 12,55€/ml de valla metálica y de 249,39€/m3 de muro de hormigón (obtenidos de la web "http://www.generadordeprecios.info/obra_nueva/") por lo que el coste de la indemnización ascendería a 1.211,07€ por la valla metálica y 8.686,25€ por el muro de hormigón.

5º) Beneficio empresarial del urbanizador: **16.440,62€ (3% del P.O.U.)**

Responde a lo dispuesto en la letra f del número 1 del Art. 115 del TRLOTAU y 38 del RAE. No incluye el IV A que, en su caso, sea de aplicación.

TOTAL DE GASTOS DEL PROGRAMA "G" (IVA no Incluido): **662.041,77€**

Según dispone el Art. 76.4.b del RAE, este Importe tiene la consideración de propuesta de precio cerrado por el que el aspirante a agente urbanizador realizaría las obras, a su riesgo y ventura, de resultar adjudicatario, sólo revisable en caso de retasación de gastos de urbanización.

En caso de retasación de gastos de urbanización, cuando proceda, se habrá de actualizar la retribución (R) al urbanizador mediante la aplicación de la fórmula establecida en la presente proposición jurídico-económica.

Tal y como señala el artículo 115.4 del TRLOTAU y 111 del RAE, se podrá modificar la previsión inicial de cargas estimadas en la presente proposición jurídico económica siempre que su variación obedezca a causas objetivas cuya previsión no hubiera sido posible para el urbanizador.

En caso de discrepancia sobre los costes presupuestados en el proyecto de urbanización, justificada en informe técnico, los propietarios podrán solicitar del Ayuntamiento de Las Pedroñeras que éste a su vez solicite a la Consejería de Fomento de la JCCM que resuelva sobre dichas discrepancias en la forma establecida en el Art. 119.3 del TRLOTAU.

6.- Retribución del urbanizador.

A los efectos de la presente Proposición Jurídico-económica, se determina que la retribución por la labor urbanizadora se materializará en metálico, mediante el pago de cuotas de urbanización.

No obstante, el aspirante a urbanizador admite el pago en terrenos edificables para aquellos propietarios que lo deseen y lo soliciten expresamente en la forma señalada en la presente proposición jurídico económica.

6.1. PAGO EN METÁLICO.

La cuantía unitaria de retribución al urbanizador (P) por cada u.a. privativa asignada, se determinará dividiendo los gastos totales del programa (G) entre el aprovechamiento susceptible de apropiación, siendo éste el 90% del aprovechamiento objetivo de la UA, dado que el 10% restante corresponde al Ayuntamiento por cesión obligatoria y gratuita (este porcentaje se establece en el apartado 1.6 de la memoria justificativa de la MP nº 6 del POM).

Dada la cuantía de los gastos del programa reflejada en apartados anteriores (662.041,77€), y siendo el aprovechamiento susceptible de apropiación de 18.315,207uas (20.350,23uas x 0,90), obtenemos que a cada propietario le corresponderá pagar el siguiente precio por cada unidad de aprovechamiento urbanístico asignada:

$$P = 662.041,77\text{€} / 18.315,207\text{u.a.} = 36,147108\text{€/u.a.}$$

Así, a cada propietario le corresponderá retribuir al urbanizador (R) con la siguiente cantidad de euros por cada metro cuadrado de suelo que aporte:

$$R = P \times At \times 0,90 \times S$$

$$R = 36,147108\text{€/u.a} \times 0,485845\text{u.a./m}^2\text{s} \times 0,90 \times S(\text{m}^2\text{s})$$

$$R (\text{€}) = 15,80570262\text{€/m}^2\text{s} \times S(\text{m}^2\text{s})$$

Siendo S la superficie de suelo inicial aportada por el propietario en cuestión.

Considerando que la superficie de parcelas lucrativas finalistas de carácter privativo es de 24.728,62 m²s (descontados los 2.747,62 m²s de parcela industrial a asignar al Ayuntamiento), obtendríamos un valor unitario del pago en metálico de **26,77228935€ por cada m²s de parcela urbanizada finalista asignada** (662.041,77€/24.728,62 m²s).

Según dispone el Art. 100.2.c del RAE, los propietarios deberán asegurar dicho pago antes de la finalización de la información pública del proyecto de reparcelación, mediante la prestación de garantía financiera o real proporcional a la prestada por el urbanizador de conformidad con lo dispuesto en la letra d) del número 3 del artículo 110 del TRLOTAU.

6.2. PAGO EN TERRENOS EDIFICABLES

Para aquellos propietarios que no quieran pagar en metálico, la retribución (R) al agente urbanizador se realizará en unidades de aprovechamiento urbanístico a materializar sobre solares edificables. Las unidades de aprovechamiento urbanístico que constituyen el pago al urbanizador se obtendrán de multiplicar el coeficiente K (obtenido como el cociente entre la totalidad de gastos del programa y el valor en venta de solares urbanizados correspondientes al 90% del total aprovechamiento urbanístico de la unidad de actuación) por el producto del coeficiente de aprovechamiento tipo (At) minorado en un 10% y la superficie de suelo aportada por el propietario en cuestión (S).

6.2.2.Gastos totales del Programa (G)

Como se ha visto en apartados anteriores, los gastos totales ascienden a **662.041,77€**.

6.2.3. Cálculo del coeficiente de pago en terrenos edificables (K)



El coeficiente K, según determina el artículo 109 del RAE, se obtiene como el cociente entre la totalidad de gastos del programa (G) y el valor en venta de solares urbanizados correspondientes al 90% del total aprovechamiento urbanístico de la unidad de actuación (Vs):

$$K = G / Vs = 662.041,77€ / 1.006.786,93€ = 0,6575788 \text{ (65,75788\%)}$$

Este coeficiente será aplicado siempre y cuando el propietario sea sujeto pasivo del IVA. En otro caso, el mayor coste resultante será de cuenta de dicho propietario.

6.2.4. Retribución al urbanizador para el caso de pago en especie (R)

Para aquellos propietarios que no quieran pagar en metálico, la retribución (R) al agente urbanizador se realizará en unidades de aprovechamiento urbanístico a materializar sobre solares edificables. Las unidades de aprovechamiento urbanístico que constituyen el pago al urbanizador se obtendrán de multiplicar el coeficiente K (obtenido como el cociente entre la totalidad de gastos del programa y el valor en venta de solares urbanizados correspondientes al 90% del total aprovechamiento urbanístico de la unidad de actuación) por el producto del coeficiente de aprovechamiento tipo (At) minorado en un 10% y la superficie de suelo aportada por el propietario en cuestión (S).

$$R = K \times At \times 0,90 \times S$$

$$R \text{ (uas)} = 0,6575788 \times 0,485845 \text{ u.a./m}^2 \text{ suelo} \times 0,90 \times S = 0,28753324 \text{ uas/m}^2 \text{ s } S_{\text{aportado}} \text{ (m}^2 \text{ s)}$$

Y al coincidir el aprovechamiento urbanístico con la edificabilidad por haber un único uso pormenorizado los m²c que constituyen el pago al urbanizador, serán:

$$R \text{ (m}^2 \text{ c)} = 0,28753324 \text{ m}^2 \text{ c/m}^2 \text{ s } \times S \text{ (m}^2 \text{ s)}$$

7.- Retasación de gastos de urbanización.

Se considera que las circunstancias técnicas objetivas a las que hace referencia el artículo 115.4 del TR LOTAU son las establecidas en el artículo 205 de la Ley de Contratos del Sector Público.

8.-Actualización de la retribución del urbanizador.

Si por la aparición de circunstancias técnicas objetivas ajenas a la voluntad del urbanizador, e imposibles de prever por el mismo, según se ha detallado en el apartado anterior, se hubieran de introducir modificaciones al proyecto de urbanización que supusieran un sobre coste, siempre siguiendo lo dispuesto en el Art. 115.4 del TR LOT AU y 111 del RAE, el incremento se retribuirá al urbanizador en metálico.

El incremento total se sufragará en metálico por todos los propietarios proporcionalmente a sus derechos.

9. Posibles futuras compensaciones para la correcta equidistribución de cargas y beneficios en el área de reparto.

Si con posterioridad a la presentación de esta plica, las compañías suministradoras exigiesen la construcción de infraestructuras que no sólo dieran servicio a la UAU norte, sino que también sirviesen a la futura UAU sur a desarrollar, los costes de las mismas habrán de ser sufragados proporcionalmente por todos los propietarios del sector, por lo que se generará un saldo positivo a favor de los propietarios de la UAU norte a compensar por la futura UAU sur (al efecto, la DF de las obras acreditará el coste de la infraestructura de servicio a ambas UAUs de que se trate).

En tal supuesto, una vez programada la UAU sur, se deberá incluir en los gastos de la misma, los correspondientes a la parte imputable a la UA sur de las posibles infraestructuras construidas por los propietarios de la UAU norte y que sin embargo den servicio a ambas UAUs, constituyéndose en el proyecto de re parcelación tales importes (actualizados aplicando el IPC de igual manera que para el caso de la retasación de cargas) como saldos dinerarios a favor de las parcelas de la UAU norte repartidos en proporción a sus derechos en dicha UAU norte (en base a las uas que correspondan a cada una).

10.- Indemnización por Demora.

Se prevé que si por causas imputables a la Administración o a los propietarios, insoslayables para el urbanizador, la actuación se retrasara en más de un 20% sobre los plazos previstos en el PAU, el urbanizador tendrá derecho a la correspondiente indemnización cuyo cálculo se fija en esta cláusula.

11.- Compromisos adicionales asumidos por el agente urbanizador.

No se asume ningún compromiso adicional a los señalados anteriormente.

12.- Sanciones por incumplimiento de las partes.

Responsabilidad del urbanizador: Se saldará con el pago al Ayuntamiento de las cantidades que se refieren en el artículo 113.2 del RAE, sin perjuicio de la responsabilidad civil que pudiera existir.

El incumplimiento de la obligación exigible a los propietarios de pagar las cuotas de urbanización, facultará al urbanizador para exigir la ejecución forzosa de su liquidación, a través del Ayuntamiento y en su beneficio, mediante apremio sobre la finca afectada. La demora en el pago devengará, a favor del urbanizador, la Mercantil "Regar Agrícola, S.L.", el interés legal del dinero, sin perjuicio de que el urbanizador pueda haber convenido con los propietarios obligados un aplazamiento en el pago de las cuotas correspondientes. Incurrirá en mora la cuota impagada al mes de la notificación de la resolución que autorice ejecutiva de las cuotas de urbanización serán soportados por los propietarios que hubieran incurrido en demora. Se cumplirá al respecto lo dispuesto en el artículo 110 del RAE.

13.- Garantía a constituir por el agente urbanizador.

Se establece una garantía por un importe de 7% del coste de ejecución material por contrata de las obras, la cual asciende a la cantidad de 38.361,44 euros (548.020,55 euros x 7%). Para la constitución de esta garantía se suplementaría la garantía provisional ya constituida de 2.000 euros.

14.- Presentación del proyecto de reparcelación.

Dado que el proyecto de reparcelación no se presentó como parte de la Alternativa Técnica, al ser esto potestativo (ver Art. 76.1.c del RAE), se formulará una vez aprobado el PAU, en los plazos señalados en la propuesta de convenio urbanístico que se presenta junto con la presente proposición jurídico-económica.

B. PROPUESTA DE CONVENIO.

I. ANTECEDENTES ADMINISTRATIVOS.

Se establecen las condiciones de los artículos 110.4.2 y 122.8 del TR LOTAU y de los artículos



76.2 y 89 del RAE.

II. ESTIPULACIONES.

A) DE LOS OBJETIVOS PRIMORDIALES DEL PROGRAMA.

A.1. ÁMBITO DE DESARROLLO DEL PRESENTE PROGRAMA.

El ámbito espacial objeto de la presente actuación Urbanizadora (UAU NORTE del SECTOR 1 del suelo urbanizable del POM de Las Pedroñeras, con una superficie de 41.886,26 m²s) es el definido en el documento de asunción de la ordenación detallada que forma parte de la alternativa técnica del PAU.

A.2. OBRAS DE URBANIZACIÓN INCLUIDAS EN EL PRESENTE PROGRAMA.

Serán las contenidas en el Proyecto de Urbanización aprobado junto al Programa de Actuación Urbanizadora por el Ayuntamiento de Las Pedroñeras en sesión de fecha, con las modificaciones y rectificaciones establecidas en su caso en virtud de los informes técnicos emitidos. El Urbanizador, por lo tanto, se compromete a realizar la ejecución material de todas las obras de urbanización incluidas en el citado proyecto de urbanización.

A.3. PROYECTOS Y DOCUMENTOS QUE CORRESPONDE AL URBANIZADOR ELABORAR Y PROMOVER.

- a) El proyecto de reparcelación, voluntaria o forzosa, que sea necesario para ejecutar la urbanización.
- b) Las modificaciones técnicas o suplementos del Proyecto de Urbanización presentado con el Programa, que fueran eventualmente necesarios para el mejor desarrollo de la Actuación Programada de acuerdo a las directrices del Ayuntamiento y/o por darse alguno de los supuestos recogidos en el artículo 111 del RAE.
- c) Los presupuestos de cargas adjuntos a modificaciones del Proyecto de Urbanización, eventualmente elaborados según los supuestos de la letra anterior.
- d) Las memorias que, en su caso, se hubieran de elaborar para girar las cuotas de urbanización a los propietarios afectados por esta Actuación Programada, según establece el artículo 110 del RAE.
- e) La cuenta de liquidación definitiva de la reparcelación, si fuera necesaria por darse alguno de los supuestos contenidos en el artículo 68 del RAE.

A.4. CONTRATACIÓN DE OBRAS Y SERVICIOS. CESIÓN DE LA ADJUDICACIÓN.

A.4.a) Contratación de obras y servicios

El Urbanizador sólo resulta adjudicatario de la gestión de la ejecución del PAU, por lo que contratará con un tercero o varios la ejecución material de las obras de urbanización del Programa, sin transmitirle sus responsabilidades, para lo cual dará cuenta al Ayuntamiento en virtud de lo dispuesto en el artículo 117.3 de la TRLOTAU y el 103 del RAE.

El Urbanizador adopta el compromiso de dar cuenta de dichas contrataciones, con efectos meramente informativos, al Ayuntamiento, lo cual llevará a cabo **en los diez días hábiles siguientes a la formalización de los correspondientes contratos.**

Las relaciones contractuales que el Urbanizador entable con terceras personas, ya sea por este u otro concepto, no implicarán transmisión a dichos terceros de las obligaciones que contrae, en virtud de este Convenio con la Administración, ni conllevarán en ningún caso alteración alguna de los compromisos y responsabilidades asumidas en este documento.

La contratación por el agente urbanizador de las obras de urbanización a un tercero se registrará exclusivamente por el derecho privado (artículo 73.3 del RAE).

Es tarea del Urbanizador la designación del técnico o técnicos competentes en la materia para llevar a cabo la dirección y coordinación de seguridad y salud de las obras de urbanización.

A.4.b) Cesión de la Adjudicación

En los términos previstos en el artículo 117.2 del TRLOT AU y 99 del RAE, la Administración actuante autorizará la cesión de la condición de Urbanizador de este Programa a favor de terceras personas en la medida en que no suponga un fraude al principio de pública concurrencia en la adjudicación, o resulte, por otro motivo, lesiva para los intereses públicos, en cuyo caso procederá a su denegación.

En el supuesto de cesión antes regulado, el nuevo Urbanizador deberá subrogarse en las obligaciones del primitivo, prestando las garantías que fueran precisas para ello.

De producirse la cesión, esta ha de realizarse siguiendo lo dispuesto en el artículo 99 del RAE.

A.5. CESIÓN DE TERRENOS.

El Urbanizador se compromete a gestionar la cesión libre de cargas de los terrenos con destino dotacional público incluidos en el ámbito de la Unidad de Actuación a favor del Ayuntamiento de Las Pedroñeras, en cumplimiento del artículo 51.1 .2 d) Y 69 del TRLOTAU.

A.6. APROVECHAMIENTOS QUE LE CORRESPONDEN AL AYUNTAMIENTO.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 51.1.2.e y 68.b.3 del TRLOTAU, y dado que no existe el uso residencial en el sector, se acuerda sustituir la cesión libre de cargas de los terrenos donde materializar el 10% del aprovechamiento tipo del área de reparto que corresponde al Ayuntamiento, por su equivalente económico, habiendo sido tasado el valor de dicho aprovechamiento por los servicios técnicos municipales de conformidad a lo dispuesto en el TRLOTAU, ascendiendo el valor a € Este importe, que el Agente Urbanizador entrega al Ayuntamiento en el momento de la firma de este Convenio, deberá ser ingresado en el patrimonio público municipal de suelo, conforme a lo dispuesto en el artículo 77.c del TRLOTAU.

A.7. REPARCELACIÓN.



El Urbanizador promoverá un proyecto de reparcelación, forzosa o voluntaria, en el ámbito objeto del programa, correspondiendo su aprobación al Ayuntamiento de Las Pedroñeras, previos los trámites pertinentes.

A.8. COMPROMISOS ADICIONALES ASUMIDOS POR EL AGENTE URBANIZADOR.

El urbanizador no asume ningún otro compromiso adicional a los ya señalados.

B) DE LOS PLAZOS DE DESARROLLO DEL PROGRAMA.

B.1. PLAZOS.

El plazo del cual dispone el Urbanizador para concluir las obras de urbanización referidas en la cláusula A.2 es de **1 año** desde su inicio. El inicio de las obras se producirá dentro de los **6 meses** siguientes al momento en que el Urbanizador adjudicatario del Programa tenga la plena disponibilidad de la totalidad de los terrenos necesarios para acometerlas y cuente con las pertinentes licencias y autorizaciones, y en todo caso cumpliendo lo dispuesto en el artículo 110.3.b del TRLOTAU.

El Urbanizador se compromete a cumplir las siguientes fases pormenorizadas en la ejecución del Programa de Actuación:

Fase preliminar: Corresponde a la **formulación del Proyecto de Reparcelación** forzosa, o voluntaria. El Proyecto de Reparcelación será presentado en el plazo máximo de **6 meses** a contar desde la suscripción de la propuesta de Convenio Urbanístico de adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora y la finalización del plazo para optar por la modalidad de retribución y para solicitar la expropiación.

-Fase de Ejecución de las Obras de Urbanización: Las obras deberán iniciarse dentro de los 6 meses siguientes al momento en que el Urbanizador tenga la plena disponibilidad de los terrenos necesarios para acometerlas, y cuente con las pertinentes licencias y autorizaciones, y se **finalizarán en un plazo máximo de 1 año desde su inicio.**

B.2. PRÓRROGA.

Prevía solicitud razonada, podrá el Urbanizador instar al Ayuntamiento la prórroga de los plazos arriba referidos, debiendo presentar la petición con al menos 15 días hábiles de antelación respecto al vencimiento de aquellos, y si se superan los plazos máximos establecidos en el artículo 110.3 del TRLOTAU y 75 del RAE, habrá de recabarse informe favorable de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, según disponen los citados artículos.

B.3. SUSPENSIÓN DEL CÓMPUTO DEL PLAZO.

El cómputo del plazo quedará suspendido desde el momento en que, por causa de fuerza mayor, caso fortuito u otras causas insuperables, ajenas a la voluntad del Urbanizador, sea temporalmente imposible la iniciación, prosecución o conclusión de las actuaciones jurídicas o materiales

programadas. Se entienden expresamente comprendidas entre las causas antes mencionadas las resoluciones administrativas o judiciales que ordenen la paralización de obras o la paralización o suspensión de actuaciones administrativas, las catástrofes naturales, las huelgas laborales que afectan al sector de la construcción, las inundaciones u otras circunstancias análogas o similares.

Asimismo será causa de suspensión del cómputo del plazo antes señalado cualquier dilación, de la que sea responsable la Administración actuante o cualquier otro organismo administrativo, en la incoación, trámite o resolución de los procedimientos administrativos o registrales que le corresponda instruir para el desarrollo de la Actuación programada.

B.4. DESARROLLO DE LAS ACTUACIONES.

Sin perjuicio del cumplimiento puntual de las fases anteriormente referidas, no constituirá óbice alguno para el Urbanizador el anticipar el desarrollo de cualesquiera de las programadas, e incluso, en su caso, simultanear actuaciones propias de fases posteriores, al tiempo de llevar a cabo las que le precedieren.

Así pues, podrá expedirse la oportuna licencia de edificación, sin perjuicio de que el beneficiario deba prestar la oportuna garantía en favor del Urbanizador, en la forma que entre ambos se acuerde y sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 107.b del RAE. Para la concesión de las licencias deberá darse traslado de la solicitud al Urbanizador, al efecto de que éste pueda concretar con el solicitante la solución a los problemas que se deriven de las incidencias de la actividad edificatoria sobre la urbanización.

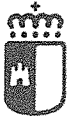
C) DE LAS GARANTÍAS OFRECIDAS POR EL URBANIZADOR

C.1. GARANTÍA GENERAL PRESTADA POR EL URBANIZADOR.

La mercantil "Regar Agrícola, S.L." ha aportado, conforme al artículo 110.3.d) del TRLOTAU y 75.d del RAE, la garantía a que se refieren dichos preceptos, mediante y por valor del **7% del coste de ejecución material por contrata de las obras (P.O.U.), excluido el IVA, esto es, de 38.361,44€** (548.020,55 x 7%) suplementando para ello la ya constituida para concursar por la adjudicación del PAU (por importe de 2.000,00€).

C.2. GARANTÍAS COMPLEMENTARIAS.

El Urbanizador se reserva la posibilidad de reclamar el pago anticipado de las inversiones previstas para los seis meses siguientes a los propietarios de las parcelas directamente servidas por las obras correspondientes, así como también a los de las indirectamente afectadas por éstas, en éste último caso en la proporción que corresponda, conforme a lo dispuesto en el arto 119.4.d del TRLOTAU. Las liquidaciones que se giren en este caso se entenderán provisionales, a reserva de la liquidación definitiva, que se tramitará, en su caso, con audiencia del interesado. Para que el Urbanizador pueda llevar a cabo el cobro anticipado de las cuotas de urbanización, habrá de cumplir con las garantías adicionales dispuestas en el Art. 118.4 de TRLOT AU y en el 110.1.e y 112 del RAE, a lo cual se compromete expresamente con la firma del presente Convenio.



En el supuesto de acuerdo alcanzado entre propietario y Urbanizador al amparo del artículo 118.6 del TRLOTAU y 112.2 del RAE, el Ayuntamiento no exigirá garantía.

Las garantías a las que se hace referencia en el primer párrafo del presente apartado, su cuantía, la obligación específica garantizada con ellas, el plazo específico para cumplirlas, y los demás pormenores relativos a la prestación, formalización, cancelación y liquidación, se habrán de contener en memoria específica a aprobar por el Ayuntamiento, según dispone el artículo 110.1 del RAE.

C.3. CANCELACIÓN PARCIAL DE GARANTÍAS COMPLEMENTARIAS.

El Ayuntamiento aprobará la cancelación progresiva de las garantías prestadas por el Urbanizador y contempladas en apartados precedentes, en función del valor de la obra realmente ejecutada, conforme al presupuesto de cargas aprobado administrativamente.

D) DE LA RETRIBUCIÓN A PERCIBIR POR EL URBANIZADOR POR LA EJECUCIÓN DEL PROGRAMA.

D.1. RETRIBUCIÓN A PERCIBIR POR LA EJECUCIÓN DEL PROGRAMA

La retribución alzada y cerrada a percibir por el urbanizador por la asunción, a su riesgo y ventura, de las obligaciones a cuyo cumplimiento se obliga con la firma del presente Convenio, sólo revisable en los supuestos legalmente establecidos (retasación de cargas en los supuestos del artículo 111 del RAE), es de **662.041,77€ IVA no incluido**.

D.2. INDEMNIZACIÓN POR DEMORA

Sin perjuicio de lo anterior, si por causas imputables a la administración o a los propietarios, insoslayables para el Urbanizador, la actuación se retrasara en más de un 20% sobre los plazos previstos en el Programa la retribución al Urbanizador, especificada en el apartado anterior, se suplementará con una indemnización económica a calcular de la siguiente forma:

1. Se calculará matemáticamente el coste financiero de la parte de los gastos en que el urbanizador ya hubiese incurrido en el momento de iniciarse la demora, calculándose dicho coste para el periodo que haya durado la demora, y utilizándose para ello el interés legal del dinero. Este coste será una parte de la indemnización.
2. Se dividirá el coste estimado por el urbanizador para sus gastos generales entre el número de días previstos totales para la ejecución del Programa, de acuerdo con los plazos establecidos en el mismo. Este coste medio diario de gastos generales se aplicará al número de días de demora, conformando así el resto de la indemnización.

El suplemento de la retribución al Urbanizador calculada según lo expuesto, será sufragado, a favor del Urbanizador, por el responsable de la demora.

E) DEL INCUMPLIMIENTO DE LOS COMPROMISOS Y OBLIGACIONES. PENALIZACIONES.

E.1. INCUMPLIMIENTO DE LOS PLAZOS Y RETRASOS DEL URBANIZADOR Y LOS PROPIETARIOS.

La responsabilidad del Urbanizador por el incumplimiento de sus obligaciones, o por la demora en cumplirlas, se saldará con el pago al Ayuntamiento de las cantidades que se refieren en el artículo 118.5 del TRLOTAU y en el apartado 2 del Art. 113 del RAE.

Se entenderá que el Urbanizador incurre en mora en su obligación para urbanizar, cuando sobrepase en un 20% el plazo de ejecución de las obras o de cualquier otro plazo señalado en este Convenio Urbanístico, por causas clara e inequívocamente a él imputables.

Si el agente Urbanizador, por causas a él imputables, incurre en demora superior al 20% respecto del plazo total o parciales de ejecución, que se reflejan en la propuesta de Convenio Urbanístico, el Ayuntamiento podrá optar por la resolución de la adjudicación (Art. 114.1 del RAE) con pérdida de la garantía prestada, o por la imposición de penalidad del 0,1% del precio de adjudicación del PAU por cada día de retraso, sin que en ningún caso, dicho retraso pueda superar el 30% del plazo comprometido, en cuyo caso procederá la resolución del Programa en los términos de este Convenio Urbanístico.

El incumplimiento de la obligación exigible a los propietarios de pagar las cuotas de urbanización, facultará al Urbanizador para exigir la ejecución forzosa de su liquidación, a través del Ayuntamiento y en su beneficio, mediante apremio sobre la finca afectada. La demora en el pago devengará, a favor del Urbanizador, la mercantil "Regar Agrícola, S.L.", el interés legal del dinero, sin perjuicio de que el Urbanizador pueda haber convenido con los propietarios obligados un aplazamiento en el pago de las cuotas correspondientes. Incurrirá en mora la cuota impagada al mes de la notificación de la resolución que autorice su cobro inmediato. Los gastos generados por la recaudación ejecutiva de las cuotas de urbanización serán soportados por los propietarios que hubieran incurrido en demora. Se cumplirá al respecto lo dispuesto en el artículo 110 del RAE.

E.2. RETRASOS MENORES.

Los retrasos inferiores al 20% de los plazos comprometidos e imputables clara e inequívocamente al Urbanizador, en alguna de las fases previstas para la ejecución de su Programa, y que no comprometan el plazo global reflejado en el presente Convenio, no afectarán a la vigencia de aquél. Si se produjera uno de estos retrasos menores, la Administración procederá a apercibir al Urbanizador.

E.3. RESPONSABILIDAD DEL URBANIZADOR FRENTE A TERCEROS.

En virtud de lo dispuesto en el artículo 118.7 del TRLOTAU, el Urbanizador será responsable de los daños causados a los propietarios u otras personas como consecuencia directa de su actividad, o por falta de diligencia en el cumplimiento de sus obligaciones, salvo cuando aquellos tuvieran su



origen en una orden directa de la Administración o en el cumplimiento de una condición impuesta por ella.

No se considerarán daños a terceros las actuaciones de demolición de construcciones, ocupación de terrenos y ejecución de obras previstas en el Proyecto de Urbanización debidamente contempladas, a efectos de indemnización, en la proposición jurídico-económica del PAU y/o en el Proyecto de Reparcelación.

F) EXTINCIÓN DEL PROGRAMA

F.1. CAUSAS DE EXTINCIÓN.

El Programa se extinguirá por cumplimiento o por resolución. Serán causas de resolución, además de las recogidas en el artículo 114.1 del RAE:

- a) La negativa reiterada del Urbanizador a cumplir sus obligaciones urbanísticas legales, incluso las adquiridas en virtud de este Convenio, en caso de haber sido requerido al efecto, por escrito y de forma motivada, por la Administración actuante y/o los propietarios.
- b) La comisión, por el Urbanizador, de cualquier conducta constitutiva de delito, en el cumplimiento de las funciones que le son propias como adjudicatario.
- c) El engaño o maquinación dolosa, con el fin de ocultar información a la Administración, respecto de hechos relevantes para el desarrollo del Programa, de manera que se comprometa gravemente el normal cumplimiento de las prestaciones en él estipuladas.
- d) La comisión, por el Urbanizador, dentro del ámbito del Programa, de infracciones urbanísticas, tipificadas como graves.
- e) La solicitud del Urbanizador, cuando se produzca la suspensión, tácita o expresa, por la Administración actuante, de las obras o actuaciones necesarias para la buena ejecución del Programa.

F.2. PROCEDIMIENTO PARA LA DECLARACIÓN DE LA RESOLUCIÓN.

La resolución vendrá acordada, cuando proceda, en los términos previstos en el artículo 125 del TRLOT AU y 114.2 del RAE y conllevará lo dispuesto en los artículos 115 y 116 del RAE.

G) CONCLUSIÓN DEL PROGRAMA. RECEPCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN, CANCELACIÓN DE LAS GARANTÍAS Y PLAZOS DE EDIFICACIÓN.

G.1. CONCLUSIÓN DEL PROGRAMA Y RECEPCIÓN DE LAS OBRAS.

Cuando el Urbanizador entienda que se han cumplido todas las obligaciones a las que se ha comprometido en virtud del presente Convenio, solicitará a la Administración actuante, por escrito, que declare cumplidos la Programación y los compromisos del Urbanizador. La Administración actuante, como prevé el artículo 136 del TRLOTAU, gozará de un plazo máximo de tres meses, desde la solicitud, para resolver sobre el particular.

A falta de resolución expresa, se entenderá aceptada la solicitud del Urbanizador en los términos previstos por la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

G.2. CANCELACIÓN DE LAS GARANTÍAS GENERALES.

La Administración devolverá la garantía estipulada en la cláusula C.1, declarando cumplida la obligación con ella garantizada, en el momento en que se produzca la conclusión de la Actuación programada en los términos previstos en el artículo 136 del TRLOTAU. No procederá lo anterior si hubiera alguna obligación del Urbanizador pendiente de liquidación firme, en lo que respecta a la diferencia entre lo ya liquidado y lo pendiente de firmeza en su liquidación. En este último caso, el aval podrá ser sustituido por otro nuevo cuya cuantía cubra, exclusivamente esa diferencia.

Esta cancelación se entiende sin perjuicio de la cancelación parcial de garantías prevista en la cláusula C.3.

H) MODIFICACIONES DEL PROGRAMA POR DECISIÓN DE LA ADMINISTRACIÓN.

El adjudicatario tendrá derecho a que se le compense, en los términos previstos por la legislación general de contratación pública, por la revocación anticipada del Programa, o cuando el inadecuado ejercicio de las potestades públicas por la Administración actuante, impida el normal desarrollo de la Actuación.

Si se produjera la suspensión, tácita o expresa, por la administración actuante, de las obras o actuaciones necesarias para la buena ejecución del Programa durante un plazo superior a seis meses, el Urbanizador podrá solicitar la resolución anticipada de la adjudicación, reclamando las compensaciones que procedan en su favor. En otro caso, se estará a la indemnización por demora contemplada en cláusulas anteriores.

Si por razones justificadas en el interés público, y antes de que finalice la vigencia del Programa, la Administración cambiara de criterio respecto al planeamiento urbanístico en ejecución, a las obras de urbanización aprobadas, a la adjudicación, a cualesquiera previsiones de este Convenio, será igualmente de aplicación lo dispuesto en el párrafo anterior.

En el supuesto de que tal cambio de criterio afecte en más de un 20% en el coste de los compromisos y las obligaciones asumidas por el adjudicatario, el Urbanizador tendrá derecho, en virtud de lo dispuesto en el Art. 114.1 del RAE y 122.5 del TRLOTAU, a solicitar la resolución anticipada del Programa, con las compensaciones en su favor que procedan, sin perjuicio de que el Urbanizador pueda aceptar, en su caso, un acuerdo que le satisfaga y que comporte adecuadas compensaciones.

I) CLÁUSULA RESIDUAL.

Todo lo no regulado expresamente por el presente Convenio, se sujetará a lo previsto en el Capítulo II del título V del TRLOTAU, en el Título III del RAE y en la Ley 9/2017, de 8 de noviembre,



de Contratos del Sector Público. En caso de contradicción entre alguna de las estipulaciones del presente Convenio y la mencionado Ley, el TRLOTAU o su RAE, primará lo dispuesto en éstos últimos.

4. CONSIDERACIONES.

Aunque como ya ha sido apuntado, tanto la documentación presentada y que conforma el PAU, como la tramitación del mismo, en líneas generales, se ajustan a lo establecido al respecto en el TRLOTAU y en el RAE, procede realizar las siguientes consideraciones.

EN RELACIÓN CON LA ALTERNATIVA TÉCNICA:

- Respecto de las condiciones de ordenación y de la documentación presentada, indicar que no procede realizar consideración alguna ya que la misma se ciñe y recoge lo previsto en la Modificación Puntual nº 6 del POM del municipio.
- En cuanto al Proyecto de Urbanización, decir que el mismo cumple con el contenido que debe tener, de acuerdo con lo recogido en el artículo 111 del TRLOTAU y 76.1.c) del RAE. No obstante, se efectúan las siguientes consideraciones sobre errores o incorrecciones contenidas en el mismo:

MEMORIA Y ANEJOS:

En primer lugar, para el apartado 10 (documentos que integran el presente proyecto) de la Memoria, señalar que la relación efectuada para los anejos que acompañan a la Memoria no es correcta o no concuerda con el posterior contenido de los mismos, así, el Anejo nº 1 debe ser Reportaje Fotográfico que no aparece en esta relación y el Anejo nº 10 sobre Justificación de Precios aparece en esta relación pero no se encuentra posteriormente en el contenido del documento.

Para el Anejo nº 4 (programa de trabajos), concretamente en su punto 3 (desarrollo de la obra), se efectúa referencia errónea a la superficie de la actuación, se habla de 42.075,20 m2 de superficie cuando la UA se fija en 41.886,26 m2. Tampoco es totalmente correcta la delimitación efectuada por el lindero Este, pues la UA es colindante con Suelo Rústico y Suelo Urbanizable.

Sobre el Anejo nº 5 (cálculo de la red de abastecimiento), incidir, por un lado, en el error en la superficie utilizada, se expresa en 41.850 m2 cuando en realidad la superficie de la UA asciende a 41.886,26 m2; por otro lado, los cálculos no son completos o claros, no quedan claros ni en el apartado 7.3 (red de distribución de agua potable) de Memoria Informativa, ni en el punto 2 (redes generales de infraestructuras) del Anejo 3 (servicios afectados) ni en este propio Anejo nº 5...en conclusión, podemos decir que se establece que hay reserva de concesión para más de 250.000 m3 anuales y que se demandan en la actuación 30.660 m3, pero ni se aporta justificación concreta de estos cálculos, ni los mismos parecen estar en concordancia con lo establecido en la MP nº 6 del POM de Las Pedroñeras al respecto, por tanto, deberán justificarse y clarificarse estas circunstancias.

En cuanto al anejo nº 6 (cálculos de la red de saneamiento), en primer lugar, el apartado 1.2 (antecedentes, condicionantes y datos de partida) hace una reseña errónea o que no procede a un Plan Parcial. Además, incidir también en la ausencia clara de datos o cálculos de capacidad, así, el apartado 3 (justificación de la capacidad actual) deberá establecer reseña al cálculo

correspondiente a la UA a desarrollar así como a la capacidad total de la infraestructura de saneamiento en virtud del total del municipio incluyendo la capacidad de la futura actuación.

Sobre el Anejo nº 7 (cálculo de la red eléctrica), señalar que los datos del apartado 2.5 (previsión de potencias) en relación a superficies de parcelas y zonas verdes, no parecen correctos o no concuerdan con los datos de la ficha de la UA, por tanto, los cálculos deberán corregirse o adaptarse en virtud de estas circunstancias. Estas consideraciones serán tenidas en cuenta también en caso de una posible afección a los cálculos del Anejo nº 8 (cálculo del alumbrado público).

En cuanto al resumen de presupuesto del Proyecto de Urbanización aportado, se detecta en su contenido la ausencia correspondiente al 13 % de gastos generales y 6% de beneficio industrial, circunstancia que sumada al Presupuesto de Ejecución Material nos establecería el Presupuesto de Contrata o de Licitación de las exclusivas obras de urbanización, es decir, el coste en sí de las propias obras de urbanización y que deberán tenerse en cuenta en el denominado "TOTAL DE GASTOS DEL PROGRAMA", en su caso.

PLANOS:

Según el artículo 101 RP LOTAU, en el contenido de los Proyectos de Urbanización deberán quedar diferenciados, por un lado, los planos de información y de situación en relación con el conjunto urbano de los planos de proyecto y detalle, en este sentido, el presente Proyecto de Urbanización no los diferencia. Además, en el contenido de los planos de información se entiende y recomienda que se incorpore un plano con la Ordenación Detallada vigente que establezca gráficamente las consideraciones del POM en la presente UA.

EN CUANTO AL EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO Y DE GESTIÓN

• EN EL EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO.

- Respecto de la publicación el acuerdo de aprobación de las Bases de adjudicación del PAU, indicar que si bien el artículo 86.4 del RAE prevé que la publicación del acuerdo de aprobación de las Bases y del contenido íntegro de éstas, se practicará en el DOCM. En nuestro caso, toda vez que el contenido íntegro de las mismas ya había sido objeto de publicación previamente en el BOP (BOP nº 119 de 14 de octubre de 2015), entendemos que es suficiente para dar cumplimiento a lo previsto en este artículo 86.4 del RAE, la remisión que se efectúa en el anuncio publicado en el DOCM al contenido íntegro de las Bases publicado previamente en el BOP.
- En cuanto al acto de información pública, audiencia y presentación de alternativas técnicas en el procedimiento ordinario, el artículo 87.1 del RAE dispone que este trámite de información pública debe efectuarse en el DOCM, en uno de los periódicos de mayor difusión en la localidad y a través de "medios electrónicos". Como hemos visto al analizar la tramitación del expediente, no consta que el Ayuntamiento de Las Pedroñeras haya realizado este trámite por medios electrónicos. Si consta que lo haya realizado mediante DOCM y prensa. Por lo tanto, indicar que el Ayuntamiento deberá, en su caso, justificar la ausencia de la



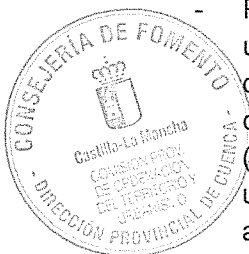
utilización de “medios electrónicos” en este trámite. Sobre este particular significar que dada la falta de definición del RAE de lo que debe entenderse como “medios electrónicos”, en otras ocasiones para supuestos similares, el Ayuntamiento ha utilizado su página web para cumplir con este requisito.

Asimismo, se ha incumplido, el citado artículo, al publicar el edicto con anterioridad en el periódico, cuando lo regulado es que lo sea simultáneamente o con posterioridad a la publicación en el DOCM.

- No consta en el expediente la solicitud al Registro de la Propiedad en la que consten las fincas, al objeto de la práctica de nota al margen de cada finca afectada por la actuación que exprese la iniciación del procedimiento, todo ello, de conformidad con los artículos 120.4 del TRLOTAU y 87.2 del RAE. Así mismo, debe cumplirse lo indicado en la Base XII.

• **EN LA PROPOSICIÓN JURÍDICO-ECONÓMICA.**

- Estipulación 12, pág. 19: donde dice 30%, debe decir 25%, de conformidad con la Base XXI.
- Para el punto o apartado 5 (estimación de la totalidad de los gastos de urbanización), en lo referente al subapartado 4º (indemnización construcciones), deberán clarificarse tanto los elementos a reponer y sus características, como su correspondencia o coherencia con las mediciones del Proyecto de Urbanización (actuaciones previas y demoliciones), pues en las citadas mediciones se habla de un muro de fábrica y en la reposición se presupuesta un muro de hormigón, además, en cuanto a las mediciones del muro a demoler en proyecto, su desglose de mediciones tampoco es claro.



• **EN LA PROPUESTA DE CONVENIO**

- Estipulación A.6, APROVECHAMIENTOS QUE LE CORRESPONDEN AL AYUNTAMIENTO, pág. 3: donde dice 68.b).3 del TRLOTAU, debe decir 68.b).2. De conformidad con el citado artículo la cesión por abono en dinero a la Administración actuante de su valor, tasado por ésta de conformidad con los procedimientos de enajenación previstos en el artículo 79.3. En conclusión, la citada tasación debe realizarla el Ayuntamiento de Las Pedroñeras.
- Estipulación E.1, pág. 6: donde dice 30%, debe decir 25%, de conformidad con la Base XXI.
- Estipulación G.1, pág. 7: donde dice Ley 30/1992 de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del procedimiento Administrativo Común debe decir, Ley 39/2015, de Procedimiento Administrativo Común.

5.- ACUERDO FINAL

En base a lo anterior y por tener este informe carácter preceptivo, de acuerdo con el art. 122.1 del TRLOTAU, una vez visto el expediente y oído el informe propuesta del Sr. ponente, la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, de acuerdo 10.1.f) del Decreto 235/2010 de

C . P . O . T . U . 1 / 2 0 1 9

P á g i n a 27 | 125

Regulación de Competencias y de Fomento de la Transparencia en la Actividad Urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, acuerda por unanimidad la asunción del presente informe.

El Ayuntamiento, previamente a la aprobación definitiva, deberá adaptar el documento a las condiciones anteriormente expuestas, debiendo comprobar la adecuación del mismo a los informes sectoriales emitidos. Del mismo modo, y de acuerdo con lo previsto en el artículo 124 del TRLOTAU, el Ayuntamiento, una vez aprobado definitivamente el Programa de Actuación Urbanizadora, deberá remitirlo para su inscripción en el Registro de Programas de Actuación Urbanizadora y de Entidades Urbanísticas Colaboradoras y posteriormente proceder a su publicación en el DOCM.

En este sentido el artículo 101 del RAE dispone lo siguiente:

"1. Aprobado definitivamente el Programa de Actuación Urbanizadora, y, en el caso de gestión indirecta, prestadas las garantías y suscrito el convenio, en los términos del artículo 97 de este Reglamento, la Administración actuante procederá a la inscripción del mismo en el Registro de Programas de Actuación Urbanizadora y Agrupaciones de Interés Urbanístico, a cuyo fin deberá aportarse certificación del acto de su aprobación y adjudicación, así como una copia de los documentos que integren la alternativa técnica y, en su caso, de la proposición jurídico-económica, de la garantía prestada y del convenio suscrito, todo ello debidamente diligenciado por la persona titular de la Secretaría de la Corporación, tanto en papel como en soporte informático.

Del mismo modo se procederá en el supuesto de que la aprobación del Programa se verifique por silencio administrativo, tal y como se prevé en el número 4 del artículo 94 de este Reglamento.

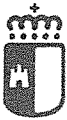
2. Una vez inscrito el acto de aprobación definitiva del Programa de Actuación Urbanizadora, el Municipio procederá a la publicación del acuerdo aprobatorio del mismo en el Diario Oficial de Castilla-La Mancha mediante edicto en el que, como mínimo, se hará constar:

- a) Ámbito de la actuación y personas propietarias de terrenos y titulares de bienes afectados.*
- b) Contenido del convenio y de la proposición económica desagregados en los aspectos establecidos en el número 4 del artículo 76 de este Reglamento.*
- c) Garantías a asumir por las personas propietarias en función de lo establecido en la letra b) del número 1 del artículo 110 de este Reglamento.*
- d) Los datos identificativos de la inscripción del Programa en el referido Registro.*

A su vez el artículo 29.1 del RAE respecto de la inscripción en el Registro de Programas de Actuación Urbanizadora y de Entidades Urbanísticas Colaboradoras prevé lo siguiente:

"1. En la Sección Primera de Programas de Actuación Urbanizadora serán objeto de inscripción las certificaciones de los actos de aprobación y adjudicación de los Programas de Actuación Urbanizadora a que se refiere el artículo 122 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y la Actividad Urbanística, al que se acompañará la documentación a que se hace referencia en el número 1 del artículo 101 de este Reglamento, junto con el documento en que se haya formalizado la garantía de promoción y de retribución.

Además se acompañará informe técnico jurídico del Municipio sobre la adecuación de la documentación comprensiva del Programa de Actuación Urbanizadora a los informes previstos en



el número 1 del artículo 122 y en el artículo 38 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y la Actividad Urbanística, evacuados por el órgano de la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística que tenga atribuida su emisión.

En esta Sección se inscribirán igualmente las resoluciones aprobatorias de los diferentes instrumentos de gestión que se redacten en ejecución del Programa, que quedarán depositadas en el Registro junto con los demás documentos que proceda conforme a lo dispuesto en este Reglamento.”

PUNTO 3º.- PROYECTO DE OBRA PÚBLICA ORDINARIA DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN AR-POLIDEPORTIVO DEL PLAN DE DELIMITACIÓN DE SUELO URBANO DE VILLALPARDO (CUENCA) PROMOVIDO POR EL AYUNTAMIENTO DE VILLALPARDO (CUENCA), PARA INFORME DE LA COMISIÓN PROVINCIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO

Con fecha 13 de febrero de 2019, tiene entrada en esta Dirección Provincial de la Consejería de Fomento, el expediente referente al Proyecto de Obra Pública Ordinaria de la Unidad de Actuación AR - Polideportivo, del Plan de Delimitación de Suelo Urbano de Villalpardo, promovido por el Excmo. Ayuntamiento de Villalpardo, solicitando la emisión de informe del art. 122. 1 del TR LOTAU y art. 147.2 del RPLOTAU.

1. ANTECEDENTES:

El Instrumento de Planeamiento vigente en Villalpardo es el Plan de Delimitación de Suelo Urbano aprobado por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo del 26 de noviembre de 2009, con la Modificación Puntual nº 1 del PDSU aprobada por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo del 21 de diciembre de 2015.

Dicho Plan tiene adscrita una importante bolsa de suelo urbano de reserva (ZOU-3), pero no ha delimitado Unidades de Actuación Urbanizadora. El Ayuntamiento de Villalpardo estimando la conveniencia de delimitar una Unidad de Actuación Urbanizadora que desarrolle el perímetro del Polideportivo Municipal solicita al técnico municipal que haga una propuesta de delimitación.

Por Providencia de Alcaldía de fecha 10 de octubre de 2017 se acuerda iniciar el procedimiento para el desarrollo urbanístico del ámbito de actuación propuesto (AR-1 POLIDEPORTIVO), por gestión directa. Tal y como establece el Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (en adelante TRLOTAU) el sistema adecuado para que se lleve a cabo la transformación física y jurídica de los terrenos incluidos en la UA es la Actuación de Urbanización mediante Obras Públicas Ordinarias, a tenor de lo establecido en los artículos 69.2.2.2 y 129 del mismo texto legal.

El ámbito donde opera esta unidad de actuación se ha delimitado en el Proyecto de Obra Pública Ordinaria (en adelante POPO) redactado por el Arquitecto D. Francisco Tórtola Gómez.

Superficie de la UA: 25.288,01 m².

- Superficie de viario: 7.286,65 m².
- Superficie de solares edificables: 10.785,34 m².

- Superficie dotacional educativo DE DU 14: 4.709,53 m².
- Superficie resto dotacional deportivo DE CUDE 13: 2.506,49 m².
- **Situación:** La unidad reparcelable está constituida por la Unidad de Actuación Urbanizadora nº 1 delimitada en el POPO, con forma de polígono irregular, si bien la parcela DOTACIONAL USO DEPORTIVO es objeto del POPO, por lo que se ejecutarán la totalidad de los elementos de urbanización correspondientes a la superficie total contemplada en el proyecto de urbanización, ya se ha reflejado más arriba que no es objeto de reparcelación por estar adquirida y afecta a su destino.

La unidad reparcelable linda:

- Al Este con Calle en proyecto nº 1.
- Al Oeste con Calle en proyecto nº 2.
- Al Norte con Calle Tres Marías.
- Al Sur con Suelo Rústico de reserva.



- **Objeto:** Se presenta el presente POPO conteniendo Proyecto de Urbanización redactado por D. Francisco J. Tórtola Gómez (Arquitecto), para el desarrollo urbanístico de la UA citada que pretende:

- Definir completamente las obras de urbanización.
- Delimitar la unidad de actuación urbanizadora a ejecutar.
- Justificar que con la actuación a realizar, los servicios generales existentes tienen la capacidad para dar servicio al incremento de población según la normativa urbanística del municipio.

2. TRAMITACIÓN:

El Ayuntamiento, con fecha 20 de marzo de 2018 solicitó la emisión del pertinente informe sobre el POPO, aportando determinada documentación, a la Consejería de Fomento.

Examinada la documentación por el Servicio de Urbanismo, se requiere al Ayuntamiento para que subsane y complete el expediente, con fecha 5 de abril de 2018.

El Ayuntamiento, con fecha 12 de diciembre de 2019 aporta determinada documentación.

Examinada la documentación por el Servicio de Urbanismo, se requiere al Ayuntamiento para que subsane y complete el expediente, con fecha 18 de diciembre de 2018.

El Ayuntamiento atiende el requerimiento con fechas 25 de enero y 13 de febrero de 2019.

La documentación que conforma el expediente es la siguiente:

Significar la tramitación conjunta y simultánea por parte del Ayuntamiento del proyecto de reparcelación forzosa como del proyecto de obra pública ordinaria. Por ello, sin perjuicio de las denominaciones de los anuncios y tramitaciones, en su contenido se incluye la que corresponde al POPO, que es lo que corresponde informar en este trámite. En cualquier caso, en el presente informe, relataremos la documentación precisa para la tramitación de un POPO.



- Resolución de Alcaldía de fecha 10 de marzo de 2018, de someter el expediente a :
- Información pública mediante:
 - Publicación DOCM núm. 70 11-04-2018
 - Publicación en el periódico "Voces de Cuenca". 12-04-2018
 - Sede electrónica del Ayuntamiento
- Notificación a las personas titulares de derechos afectados, con fecha 16 de abril de 2018, que constan en el expediente y escritos de alegaciones presentadas, por determinados interesados.
- Solicitud de certificación registral de dominio y cargas de las fincas incluidas en la unidad de actuación AR-1 POLIDEPORTIVO, de fecha 11 de octubre de 2017.
- Consecuencia de las reclamaciones se han producido modificaciones sustanciales, por lo que el Ayuntamiento acuerda abrir un nuevo trámite de información pública.
- Información pública mediante:
 - Publicación DOCM núm. 229 23-11-2018
 - Publicación en el periódico "Voces de Cuenca". 19-12-2018
 - Sede electrónica del Ayuntamiento
- Notificación a las personas titulares de derechos afectados, con fecha 5 de diciembre de 2018, que constan en el expediente y escritos de alegaciones presentadas, por determinados interesados.
- Resultado de la información pública: certificación municipal de 15 de enero de 2019. Se han presentado tres alegaciones que constan en el expediente. Las mismas han sido debidamente informadas por los servicios técnicos con fecha 25 de enero de 2019 y remitidos los informes a los alegantes con fecha 29 de enero de 2019.
- Certificado de legalidad de la Secretaría del Ayuntamiento de fecha 1 de febrero de 2019.
- Informe de Secretaría de fecha 1 de febrero de 2019, indicando que con fecha 18 de diciembre de 2018 se han solicitado los siguientes informes sectoriales:
 1. Informe de evaluación de impacto ambiental a la Dirección de la Dirección Provincial de Agricultura, Medio Ambiente y Desarrollo Rural de Cuenca.
 2. Informe de accesibilidad a la Dirección Provincial de Bienestar Social.
 3. Informe sobre patrimonio cultural a la Dirección Provincial de Educación, Ciencia y Cultura.
- Se aportan los Informes sectoriales recibidos :
 - Informe del Servicio de Medio Ambiente de fecha 25 de enero de 2019 de la Dirección Provincial de Agricultura, Medio Ambiente y Desarrollo Rural de Cuenca, según la cual: el proyecto de urbanización deberá ser sometido a un procedimiento simplificado de Evaluación del Impacto Ambiental.



- Informe a la Dirección Provincial de Educación, Ciencia y Cultura de fecha 25 de enero de 2018, en materia de patrimonio cultural, planteando algunas cuestiones, que se dan por reproducidas.
- Informe, de fecha 11 de enero de 2019, de la Consejería de Bienestar Social, en el que realizan determinadas cuestiones, que se dan por reproducidas.

3. ESTUDIO TÉCNICO

La documentación presentada que constituye este Proyecto de Obra Pública Ordinaria (POPO) se compone de:

PROYECTO URBANIZACIÓN DE LAS CALLES DEL SUELO URBANO DE RESERVA – AR POLIDEPORTIVO:

1.- MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA.

- 1.0.- INDICE.
- 1.1.- MEMORIA DESCRIPTIVA.
- 1.2.- MEMORIA CONSTRUCTIVA.
- 1.3.- RED ABASTECIMIENTO DE AGUA.
- 1.4.- RED DE SANEAMIENTO.
- 1.5.- DISTRIBUCIÓN DE ENERGÍA Y ALUMBRADO.
- 1.6.- RED DE TELECOMUNICACIONES.
- 1.7.- ACCESIBILIDAD.
- 1.8.- ESTUDIO BÁSICO DE SEGURIDAD Y SALUD.

2.- PLANOS DE INFORMACIÓN Y SITUACIÓN.

- I.01.- SITUACIÓN.
- I.02.- ESTADO ACTUAL.
- I.03.- CALLES EN PROYECTO.
- I.04.- REDES EXISTENTES.

3.- PLANOS DE PROYECTO Y DE DETALLE.

- P.01.- CALLES EN PROYECTO.
- P.02.- SECCIÓN VIAL. CALLES EN PROYECTO.
- P.03.- DETALLE SECCIÓN CALLE.
- P.04.- DETALLES.
- P.05.- INSTALACIÓN ALUMBRADO.
- P.06.- INSTALACIÓN DE ALUMBRADO PÚBLICO.
- P.07.- INSTALACIONES DE SANEAMIENTO.





P.08.- INSTALACIONES PLUVIALES.

P.09.- INSTALACIÓN ABASTECIMIENTO AGUA.

4.- MEDICIONES.

5.- CUADROS DE PRECIOS DESCOMPUESTOS.

6.- PRESUPUESTOS.

7.- PLIEGOS DE CONDICIONES.

4. FUNDAMENTOS DE DERECHO

- I. Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.

Disposición preliminar. El significado y alcance de los conceptos urbanísticos básicos utilizados en la Ley.

7. Unidad de actuación urbanizadora: superficie acotada de terrenos que delimitan el ámbito de una actuación urbanizadora o de una de sus fases, con la finalidad de obtener las reservas de suelo dotacional por el procedimiento de equidistribución que corresponda y ejecutar nuevas infraestructuras viarias o espacios libres que den como resultado la generación de dos o más solares edificables.

Artículo 69. El régimen del suelo urbano.

2. En los Municipios sin Plan de Ordenación Municipal, por estar exentos del deber de contar con dicho planeamiento, el régimen urbanístico del suelo urbano será el siguiente:

2.2. En el suelo urbano de reserva, los terrenos quedarán vinculados al proceso de urbanización y edificación conforme a lo dispuesto en el artículo 129, en régimen de obras públicas ordinarias, siendo de aplicación los derechos y deberes que correspondan de entre los previstos en los artículos 50 y 51 y en los términos que precise el planeamiento.

Artículo 100. Las actuaciones de urbanización mediante obras públicas ordinarias.

Las obras de urbanización podrán realizarse en régimen de obras públicas ordinarias mediante la ejecución directa por la Administración actuante, en virtud de lo establecido en el artículo 129, y con la percepción por ésta de las pertinentes cuotas de urbanización, con cargo a los propietarios del ámbito al que sirvan, en los siguientes supuestos:

- En el suelo urbano de los Municipios exceptuados del deber de contar con Plan de Ordenación Municipal, pudiendo el Municipio encomendar la gestión de la ejecución a la correspondiente Agrupación de Interés Urbanístico mediante la suscripción en los términos autorizados por el artículo 11 de convenio al efecto.
- En el suelo urbano de los restantes Municipios, cuando no se hayan delimitado unidades de actuación urbanizadora conforme a lo dispuesto en el número 3 del artículo 45.

Artículo 113. Las características y los requisitos de las unidades de actuación.

1. Las unidades de actuación delimitan el ámbito espacial de una actuación urbanizadora o de una de sus fases. Deberán incluirse en ellas los suelos dotacionales precisos para su ejecución racional y las parcelas edificables que como consecuencia de ella se transformen en solares.

2. En suelo urbano las unidades de actuación podrán ser discontinuas y su delimitación voluntaria.

Artículo 114. La delimitación de las unidades de actuación.

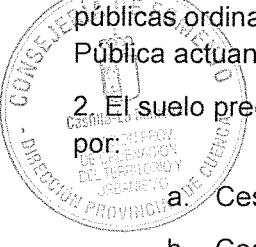
1. La delimitación de las unidades de actuación se contendrá en los planes territoriales y urbanísticos y en los Programas de Actuación Urbanizadora. Para favorecer la actividad urbanizadora, se procurará diversificar la extensión de sus superficies.

3. Las unidades de actuación podrán delimitarse en los proyectos de urbanización, en el caso de actuaciones a realizar en el régimen de obras públicas ordinarias.

Artículo 129. La ejecución de actuaciones urbanizadoras en régimen de obras públicas ordinarias.

1. Para la ejecución de la ordenación detallada del suelo urbano en Municipios que no cuenten con Plan de Ordenación Municipal y, con carácter general, cuando no esté prevista en el planeamiento de ordenación territorial y urbanística, ni sea precisa la delimitación de unidades de actuación urbanizadora, la actividad de ejecución de aquél se llevará a cabo mediante obras públicas ordinarias, de acuerdo con la legislación que sea aplicable por razón de la Administración Pública actuante.

2. El suelo preciso para las dotaciones se obtendrá en el supuesto previsto en el número anterior por:

- 
- a. Cesión obligatoria y gratuita, en virtud, en su caso, de reparcelación.
 - b. Cesión en virtud de convenio urbanístico.
 - c. Expropiación.

3. El coste de las obras públicas que sean de urbanización conforme a esta Ley se sufragará por los propietarios mediante pago de las correspondientes cuotas de urbanización, cuya cuantía deberá ser fijada en la reparcelación o convenio urbanístico o, en su defecto, en el Proyecto de Urbanización.

Las fincas o parcelas correspondientes quedarán afectas, con carácter real, al pago de las cuotas a que se refiere el párrafo anterior.

Los Municipios podrán disponer el pago aplazado de las cuotas de urbanización, con fraccionamiento de éstas en cuotas anuales, hasta un período máximo de diez años.

Alternativamente, el coste de la urbanización podrá financiarse mediante la imposición de contribuciones especiales con arreglo a la legislación de las haciendas locales.

II. Decreto 248/2004, de 14/09/2004, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de la Ley 2/1998, de 4-6-1998 (LCLM 1998\143), de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística

Artículo 29. Unidades de actuación urbanizadora (UA). Criterios de delimitación.



7. Para la ejecución del suelo urbano de reserva (SUR) en los Planes de Delimitación de Suelo Urbano (PDSU), que deberá llevarse a cabo en el régimen de obras públicas ordinarias, las unidades de actuación podrán delimitarse en los Proyectos de Urbanización (PU).

Artículo 99. Clases de Proyectos de Urbanización (PU).

Tienen la condición de Proyectos de Urbanización (PU) a los efectos de la ejecución del planeamiento urbanístico:

2. Proyectos de obras públicas ordinarias (POPO) y proyectos de urbanización simplificados, que tienen por objeto, en todos los municipios, la mera reparación, renovación o introducción de mejoras ordinarias en obras o servicios ya existentes sin alterar el destino urbanístico del suelo o la terminación de algún servicio necesario para adquirir la condición de solar.

Artículo 100. Determinaciones de los Proyectos de Urbanización (PU).

1. Los Proyectos de Urbanización (PU) definirán las obras a ejecutar en los ámbitos correspondientes, que, como mínimo, serán las siguientes:

- a) Movimiento de tierras y pavimentación de calzadas, aparcamientos, aceras, red peatonal y espacios libres.
- b) Redes de distribución de agua potable, de riego y de hidrantes contra incendios.
- c) Red de alcantarillado para evacuación de aguas pluviales y residuales.
- d) Red de distribución de energía eléctrica, de telefonía y de acceso a los servicios de telecomunicación según la normativa sectorial.
- e) Red de alumbrado público.
- f) Jardinería y amueblamiento urbano en el sistema de espacios libres y en las vías públicas.
- g) Las correspondientes a cuantos otros servicios se prevean en el Plan de Ordenación Municipal (POM) o en el Plan Especial (PE) correspondiente.

2. Los Proyectos de Urbanización (PU) deberán resolver el enlace de los servicios urbanísticos a que se refieran con los generales de la ciudad y acreditar que éstos tienen capacidad suficiente para atender aquéllos.

3. Los proyectos de obras públicas ordinarias (POPO) podrán delimitar unidades de actuación (UA) en los términos previstos en este Reglamento.

Artículo 101. Documentación de los Proyectos de Urbanización (PU).

A) Los Proyectos de Urbanización (PU) se formalizarán en los siguientes documentos mínimos:

- 1. Memoria descriptiva y justificativa de las características de las obras.
- 2. Planos de información y de situación en relación con el conjunto urbano.
- 3. Planos de proyecto y de detalle.

4. Mediciones.
5. Cuadros de precios descompuestos.
6. Presupuesto.
7. Pliegos de condiciones y estudios de seguridad que procedan.

Artículo 111. Suelo urbano (SU).

En los municipios con Plan de Delimitación de Suelo Urbano (PDSU) deberán adscribirse al suelo urbano (SU):

B) Los terrenos inmediatamente contiguos a los anteriores, que estén servidos por las redes de los servicios a que se refiere la letra anterior y queden comprendidos en áreas de tamaño análogo al medio de las manzanas del suelo urbano consolidado (SUC) colindante. Asimismo, su delimitación, además de evitar en lo posible la formación de travesías en las carreteras, deberá ser proporcionada a la dinámica urbanística del municipio que haya motivado su exención del deber de contar con Plan de Ordenación Municipal (POM) debiendo justificarse su capacidad edificatoria potencial en el horizonte del Plan, en función de la demanda previsible de los diversos productos inmobiliarios.

Estos terrenos deberán clasificarse como suelo urbano de reserva (SUR) y serán de aplicación los derechos y deberes fijados en la Ley 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística y en este Reglamento, de acuerdo con lo que precise el Plan de Delimitación de Suelo Urbano (PDSU), de modo que los terrenos quedarán vinculados al proceso de urbanización mediante la ejecución de obras públicas ordinarias. Igualmente, los terrenos quedarán vinculados a la edificación y al uso previsto en el Plan.

A estos efectos, las cesiones mínimas de suelo con destino dotacional público serán las previstas en el artículo 23 de este Reglamento y la cesión mínima de aprovechamiento lucrativo correspondiente a la Administración municipal será del diez por ciento, aunque podrá eximirse de la cesión de este porcentaje cuando el Ayuntamiento estime acreditada suficientemente la no generación de plusvalías por el desarrollo de la actuación.

Artículo 147. Procedimiento para la aprobación de los Proyectos de Urbanización (PU).

2. Los proyectos de obra pública ordinaria (POPO) que desarrollen el suelo urbano (SU) de los Planes de Delimitación de Suelo Urbano (PDSU), comporten o no una delimitación de unidad de actuación urbanizadora (UA) para su ejecución, se someterán al mismo procedimiento del número anterior.

III. Decreto 29/2011, de 19/04/2011, por el que se aprueba el Reglamento de la Actividad de Ejecución del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.

Artículo 124. Concepto y ámbito de aplicación.

1. El proyecto de obras públicas ordinarias es un instrumento de ejecución simplificada de la urbanización, que únicamente puede ser aplicado en los siguientes supuestos:



a) En Municipios carentes de Plan de Ordenación Municipal, por estar exceptuados del deber de contar con dicho instrumento de ordenación, y para el desarrollo urbanístico de la ordenación detallada en las superficies de suelo urbano en las que se prevea la ejecución de nuevos viales y/o dotaciones, para proporcionar a los terrenos correspondientes la condición de solar.

b) En Municipios en los que, aun dotados de Plan de Ordenación Municipal, no se hayan delimitado unidades de actuación urbanizadora conforme a lo dispuesto en el número 3 del artículo 45 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística por no resultar necesario para el desarrollo del Plan.

2. La actividad de ejecución deberá producirse, en todo caso, de conformidad con la correspondiente ordenación detallada determinada por el planeamiento en vigor o con la que resulte de la modificación que de la misma se apruebe para su mejora o, en caso de inexistencia de planeamiento, de Plan Especial que deberá formularse y tramitarse conjuntamente con el proyecto de obras públicas ordinarias correspondiente y prever, en todo caso, la creación o ampliación de las pertinentes reservas de suelo dotacional y el trazado y funcionamiento de las redes de infraestructuras.

3. La unidad de actuación objeto de las obras de urbanización podrá ser delimitada por el propio proyecto de obras públicas ordinarias, salvo que lo sea por el planeamiento general o especial o por el procedimiento previsto en el artículo 8 de este Reglamento.

4. Dentro de la unidad a que se refiere el número anterior se incluirán:

a) Las superficies de suelo destinadas a dotaciones precisas para asegurar la coherencia y racionalidad de la urbanización que, en todo caso, deberá cumplir los requerimientos de la letra b) del número 2 de la letra A) del artículo 48 del Texto Refundido de la Ley Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, para los Municipios dotados de Plan de Delimitación de Suelo; o los establecidos en la letra a) del número 1 de la letra A) y, en su caso, de la letra b) del número 3 de la letra A) del artículo 45 del citado Texto Refundido, para los Municipios dotados de Plan de Ordenación Municipal.

b) Las superficies de suelo que las obras de urbanización vayan a transformar en solares edificables.

Artículo 125. Gestión y ejecución de la urbanización en régimen de obras públicas ordinarias.

1. Los suelos dotacionales comprendidos en la unidad de actuación a que se refiera el proyecto de obras públicas ordinarias se entregarán a la Administración actuante, en virtud de:

a) Compromiso asumido en el convenio urbanístico que deberá suscribirse entre la Administración y las personas propietarias afectadas.

A tal efecto, las personas propietarias afectadas podrán constituir una Agrupación de Interés Urbanístico, dando cumplimiento a lo dispuesto en la Sección 4ª del Capítulo III del Título I del presente Reglamento.

b) Determinación del proyecto de reparcelación, voluntaria o forzosa, aprobado.

2. Sin perjuicio de lo dispuesto en el número 1 anterior, los suelos dotacionales podrán obtenerse mediante expropiación.

3. En los casos establecidos en las letras a) y b) del número 1 del presente artículo, las personas propietarias de terrenos comprendidos en la unidad de actuación a que se refiere el proyecto de obras públicas ordinarias y beneficiarias de éstas, deberán costearlas mediante el pago, bien de la correspondiente cuota de urbanización, conforme a lo previsto en el artículo 110 de este Reglamento, bien de las contribuciones especiales que se impongan, conforme a la legislación de régimen local y de las haciendas de las entidades locales.

4. De acuerdo con lo previsto en el número 3 anterior, las cuotas de urbanización se fijarán en el convenio urbanístico suscrito, en el proyecto de reparcelación o en el propio proyecto de obras públicas ordinarias.

La Administración actuante podrá disponer el pago aplazado de las cuotas hasta un máximo de diez años, previa constitución de las garantías que procedan.

En cualquier caso, los solares edificables resultantes de la urbanización quedarán afectos con carácter real al pago de las cuotas de urbanización.



5. CONSIDERACIONES.

Se indican a continuación los puntos que no se consideran satisfactoriamente solventados en el documento presentado de conformidad con las premisas que se contemplan en el TR LOTAU, RP LOTAU y RAE, y que por tanto deberán ser subsanados con anterioridad a la aprobación por parte del Ayuntamiento.

A. EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO:

El preceptivo trámite de notificación formal e individual a las personas titulares de derechos afectados por la actuación urbanizadora propuesta se ha realizado con posterioridad a la primera publicación de los anuncios.

B. EN RELACIÓN CON EL PROYECTO URBANIZACIÓN DE LAS CALLES DEL SUELO URBANO DE RESERVA – AR POLIDEPORTIVO:

Consideraciones generales:

En primer lugar, deberá tenerse en cuenta el expediente en trámite de la Modificación Puntual nº 2 del PDSU de Villalpardo, situación que debe resultar totalmente coherente con el presente POPO-AR POLIDEPORTIVO.

Por otro lado, sobre el propio POPO, comenzar estableciendo que **es fundamental la correcta delimitación de la Unidad de Actuación pretendida**, en este sentido, reseñar la importancia del desglose de superficies, con especial incidencia en el viario de la actuación, se detectan incongruencias o pequeños errores sobre su superficie total (en ocasiones 7.286,65 m², en otras 7.296,65 m²), además, el desglose de las superficies del viario no parece correcto, así, por ejemplo, para la C/ en proyecto nº 2, para una longitud de 228 ml (con una anchura de 10 m), no parece correcta una superficie de 1.274,71 m², situación parecida para la C/ en proyecto nº 1, por tanto, deberán estudiarse, corregirse y/o aclararse estas circunstancias.

Por otro lado, **sobre la reserva de plazas de aparcamiento público y sus correspondientes plazas accesibles (PMR)**, el documento no aporta reseñas ni justificación al respecto de su



cumplimiento, en este sentido, recordar que el PDSU establece “en cuanto a las plazas de aparcamiento se cumple con el estándar indicado, estableciendo zonas de aparcamiento en el suelo urbano de reserva”, por tanto, **debe justificarse, descriptiva, numérica y gráficamente, el cumplimiento de dicho estándar, tanto para las plazas de aparcamiento públicas como para las correspondientes plazas PMR**, en la Unidad de Actuación aquí delimitada.

Se aportan, a lo largo del documento, algunos cálculos sobre la capacidad de las infraestructuras básicas existentes en el municipio respecto de la ampliación propuesta. Así, deberán aportarse los oportunos cálculos claros y concretos referentes a la ampliación de la red de abastecimiento, con la nueva demanda generada (la de todo el municipio más la nueva actuación pretendida) y **la oportuna dotación municipal con capacidad suficiente**, así como en relación a la red de saneamiento y a las infraestructuras eléctricas.

En relación a las fincas existentes y resultantes, debemos indicar, aparte de las consideraciones de este informe que le resulten de aplicación, que **las superficies de las parcelas previas existentes no se aportan en el contenido del presente POPO, deberán aportarse sus superficies desmenuzadas y clarificadas, resultando coherentes y concordantes antes y después**, así como con el ámbito objeto de la actuación.

Además, se detectan a lo largo del documento diferentes errores o incongruencias como el **incumplimiento de algunas fincas resultantes del parámetro correspondiente a parcela mínima establecido por la Ordenanza correspondiente** (parcela P4 de la manzana M33, parcela P2 de la manzana M34 y parcelas P1 y P3 de la manzana M35).

Por último, en cuanto a lo establecido por el art. 100 RP LOTAU es evidente que **el contenido del documento aportado deberá completarse estableciendo referencias (descriptivas, presupuestarias...) a jardinería y amueblamiento urbano que no se encuentran en el mismo**.

Consideraciones pormenorizadas por documentos:

1.- MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA.

En primer lugar, el índice del documento no se adapta al propio contenido del mismo, en este sentido, el índice establece los apartados 1.0 INDICE y 1.1 MEMORIA DESCRIPTIVA, mientras que en el propio contenido del documento solo encontramos el apartado 1.0 MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA.

En cuanto a los límites de la Unidad de Actuación, se detectan errores, así, dejar claros los siguientes límites:

- Norte: Suelo Urbano de Reserva.
- Este: C/ en proyecto nº 2.
- Oeste: C/ en proyecto nº 1.
- Sur: Suelo Rústico.

En relación a la superficie, incidir en la consideración de la superficie total del viario, aquí se establece en 7.296,65 m², a lo largo del documento se establece en la mayoría de ocasiones en 7.286,65 m².

En la página 5 de este documento, sobre el desglose de superficies aportado, incidir en las consideraciones generales ya efectuadas sobre el incumplimiento de la parcela P4 de la manzana M33, parcela P2 de la manzana M34 y parcelas P1 y P3 de la manzana M35 correspondiente a parcela mínima establecido por la Ordenanza (Norma Zonal ZOU-3), así como en que el desglose de las superficies del viario no parece correcto.

En cuanto al apartado 1.2 MEMORIA CONSTRUCTIVA, para la Red Viaria, en las referencias a aceras y secciones tipo, se establecen aceras de 1,50 y calzada de 7 m, situación que no es concordante con lo establecido en el plano P.02 Sección Viario.

Para el apartado 1.3 RED DE ABASTECIMIENTO, en cuanto al cálculo de abastecimiento, en primer lugar, deben justificarse algunos datos aportados, como el número de viviendas o los habitantes/vivienda, en este sentido, recordar que el PDSU establece en sus datos un número aproximado de 2,8 habitantes/vivienda. Por otro lado, solo se aporta la demanda residencial, reseñar que debe aportarse también la demanda dotacional, tanto de equipamientos como de riego y baldeo de viales. Además, debe aportarse la demanda total existente con la actuación (demanda municipal actual + demanda nueva actuación) y justificarse, con la documentación oportuna, la suficiencia de dotación.

Sobre el apartado 1.4 RED DE SANEAMIENTO, en primer lugar, incidir en los datos aportados en las tablas de la página 29, deben justificarse, clarificarse y ser coherentes con el resto de infraestructuras, además, recordar que el volumen total se corresponderá con la suma del volumen residencial más el dotacional y que esta circunstancia debe resumirse en la conclusión final con la oportuna justificación de suficiencia.

Para el apartado 1.5 DISTRIBUCIÓN DE ENERGÍA Y ALUMBRADO, seguir incidiendo en errores como la superficie de viario a iluminar, además, no se aportan cálculos sobre la demanda que genera la nueva actuación, ni se justifica que el centro de transformación previsto tenga capacidad suficiente para absorberla.

En relación al apartado 1.7 JUSTIFICACIÓN DE ACCESIBILIDAD, aparte de consideraciones ya efectuadas sobre aceras y secciones de viario, reseñar que la justificación aportada en este apartado debe efectuar mayor incidencia en la Orden VIV/561/2010 y en su contenido normativo.

3.- PLANOS DE PROYECTO Y DETALLE.

Señalar que se detectan, aparte de la ausencia de justificación ya indicada a lo largo de este informe, incongruencias en los grafismos de las plazas de aparcamiento entre los planos P.01 (PAVIMENTACIÓN Y ACERADO) e I.00 (DELIMITACIÓN Y ORDENACIÓN DETALLADA); todas estas circunstancias deberán clarificarse y justificarse adecuadamente a lo largo del contenido de todo el presente POPO.

Por otro lado, parecen repetidos los planos P.05 (INSTALACIÓN ALUMBRADO) y P.06 (INSTALACIÓN DE ALUMBRADO PÚBLICO), en este sentido, parece que el plano P.05 debe denominarse e incluir el contenido correspondiente a INSTALACIÓN DE LA RED DE INFRAESTRUCTURA ELÉCTRICA. Además, en cuanto al contenido de la red de alumbrado, se detecta la ausencia de la citada infraestructura en la denominada C/ en proyecto nº 2, deberá completarse esta circunstancia.

6. ACUERDO FINAL



En base a lo anterior y por tener este informe carácter preceptivo, de acuerdo con el art. 122.1 del TRLOTAU y 147.2 del RPLOTAU, una vez visto el expediente y oído el informe propuesta del Sr. ponente, la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda por unanimidad la asunción del presente informe, observando las consideraciones realizadas.

Asimismo, el Ayuntamiento, previamente a la aprobación definitiva, comprobará la adecuación del mismo a los informes sectoriales de las Consejerías de Agricultura, Medio Ambiente y Desarrollo Rural (Evaluación Ambiental Simplificada), de Educación, Cultura y Deportes (protección cultural) y Bienestar Social (accesibilidad).

PUNTO 4º.- Expedientes de Autorizaciones Provisionales para informe:

PUNTO 4.1.- EXPEDIENTE 12/18, RELATIVO AL INFORME SOBRE AUTORIZACIÓN PROVISIONAL PARA LA “MEMORIA DE CERCADO PERIMETRAL DE PARCELA”, PROMOVIDA POR D. RAMÓN ÁLVAREZ RAMÍREZ, EN LA LOCALIDAD DE LAS PEDROÑERAS (CUENCA).



Respecto del mentado expediente se emite el siguiente informe.

ANTECEDENTES DE HECHO

Primero.- Con fecha 27 de septiembre de 2018 tiene entrada en el registro de la Dirección Provincial de la Consejería de Fomento de Cuenca, escrito remitido por el Ayuntamiento de Las Pedroñeras, donde se pone en conocimiento que por ese Ayuntamiento se está tramitando licencia urbanística para obras, usos y actividades de carácter provisional, acompañando la documentación oportuna, y solicitando el informe favorable de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

Segundo.- Examinada la documentación presentada, con fechas 1 de octubre y 12 de diciembre de 2018 se requiere al Ayuntamiento para que complete el expediente.

Tercero.- Con fecha 20 de diciembre de 2018, el Ayuntamiento atiende el requerimiento.

Cuarto.- Revisada la documentación se comprueba que el expediente está completo.

La documentación que consta en el expediente es la siguiente:

1. Solicitud de licencia urbanística al Ayuntamiento de fecha 16 de noviembre de 2018 y documentación complementaria.
2. Solicitud de Informe a la Consejería de Educación, Cultura y Deportes, Dirección Provincial de Cuenca de fecha 26 de septiembre de 2017.
3. Información general de vallados de la Dirección Provincial de la Consejería de Agricultura, Medio Ambiente y Desarrollo Rural de Cuenca de fecha 19 de abril de 2016, donde se establecen las condiciones en las que hay obligatoriedad de ser tramitados por la Dirección Provincial según la Normativa vigente; entre esos casos no se encuentra esta actuación, por tanto, según se expresa en la misma información general de vallados, no es necesario contar con informe o autorización expresos de esta Dirección Provincial.

4. Memoria de vallado de carácter provisional en parcela urbanizable.
5. Escrito del promotor de fecha 12 de septiembre de 2018 donde hace constar de forma expresa su compromiso de inscribir en el Registro de la Propiedad la obligación de su demolición o desmontaje, sin derecho a indemnización, en el momento en el que se lo requiera la Administración actuante.
6. Informe técnico municipal de fecha 15 de octubre de 2018, del siguiente tenor literal:

"Asunto: Vallado en suelo urbanizable

El Técnico Municipal que suscribe, examinado la solicitud de licencia urbanística presentada D. Ramón Álvarez Ramírez, consistente en: vallado de carácter desmontable de una parte de finca situada conforme al Plan de Ordenación Municipal en **SUELO URBANIZABLE en el SECTOR 11 "El Retamar"**, y catastralmente la número 16163A078000650000DD, formula el siguiente

INFORME

PRIMERO.- Las obras que se pretenden realizar de vallado con malla metálica de simple torsión, es una construcción de escasa entidad constructiva y sencillez técnica. La realización del vallado de la finca, es en sí el propio reconocimiento de delimitación de la propiedad. Estos terrenos se adscriben en **SUELO URBANIZABLE localización SECTOR 11 "El Retamar"**.

SEGUNDO.- Que el tipo de obra a realizar y su ubicación son conformes al Plan de Ordenación Municipal vigente actual. (art.- 4.4.13.) y a la Ordenanza Municipal de caminos rurales de la localidad y por tanto en concordancia con el artículo 34.1 del RSR LOTAU **no impidiendo la ejecución del planeamiento destinándose para uso agrícola y no residencial.**

TERCERO.- Que la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla La Mancha en su artículo 67. **El régimen del suelo urbanizable sin programar**, dice textualmente: "En el suelo urbanizable, en tanto no se haya aprobado el correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora, será aplicable el régimen propio del suelo rústico de reserva.

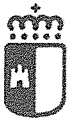
En el suelo urbanizable a que se refiere el párrafo anterior sólo podrán autorizarse:

../...

b) Las obras provisionales respecto de las que se haya asumido, con inscripción en el Registro de la Propiedad, la obligación de su demolición, sin derecho a indemnización, en el momento en que así lo requiera la Administración actuante"

En dicho Sector **no se ha iniciado**, ni se ha aprobado el correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora para su desarrollo. Así mismo dichas obras tendrán carácter provisional y por parte del promotor se ha presentado asunción, en este Ayuntamiento de dicho apartado b) que se adjunta con la documentación.

CUARTO.- Conforme a la Ley 4/2007 de 08-03-2007 de Evaluación Ambiental en Castilla la Mancha, dado que la superficie a vallar es menor de 2000,00 metros lineales, y tampoco supera la extensión de 5 Hectáreas, siendo la **superficie a vallar de 0,1486 Ha (1.486,00 m²)**, por tanto

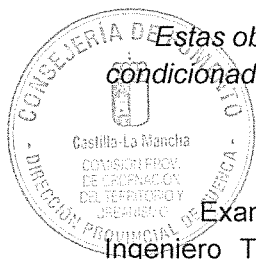


este vallado en concordancia con el artículo 34.3 del RSR LOTAU. Se adjunta informe de la Consejería de Agricultura y Medio Ambiente.

QUINTO.- Dada la ubicación de la parcela, esta no tiene ninguna afección con otras Administraciones públicas.

SEXTO.- Atendiendo al artículo 45 del RSR LOTAU en su punto 2, dado que no es preceptiva la calificación urbanística para este acto, la actuación NO afecta a un espacio en régimen de protección preventiva, ni a Área protegida ya declarada. Se ha solicitado informe a la Consejería de Educación, Ciencia y Cultura relativo a la afección al Patrimonio Histórico en general y Arqueológico en particular, estando pendiente de su emisión, (se adjunta escrito de petición del mismo).

Estas obras a ejecutar son mínimas y de fácil desmontaje (art 18.4 RDUTRLOTAU) quedando condicionado su autorización al informe preceptivo de la Comisión Provincial de Urbanismo."



ESTUDIO TÉCNICO

Examinada la memoria técnica que nos ocupa, redactada por D. Patricio Haro Pacheco, Ingeniero Técnico Agrícola, en la misma pueden observarse los datos que se indican a continuación:

El propósito del encargo es vallar el terreno propiedad del promotor del proyecto. El objeto de la presente memoria es el de la descripción de las obras y justificación de la provisionalidad de éstas.

La parcela a vallar se encuentra ubicada en el polígono 78, parcela 65, referencia catastral 16163A078000650000DD del término municipal de Las Pedroñeras (Cuenca).

El vallado de la parcela se realizará mediante valla metálica de simple torsión de 2 m de altura, desmontable, delimitando el contorno de la parcela. La longitud a vallar será de 27 metros y la superficie ascenderá a 1.486 m².

El vallado tendrá la temporalidad que determine la Administración Local, modificando su trazado cuando lo acordara el Ayuntamiento, ajustándose en todo momento a los planes.

El presupuesto aproximado es de 216 €, según la documentación aportada.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

La figura de la licencia urbanística para obras, usos y actividades de carácter provisional, se recoge en los artículos 67 y 172 del TRLOTAU, y se desarrolla, en lo que aquí nos interesa, en el artículo 18 del RDU. Estos preceptos establecen al respecto lo siguiente:

Artículo 67. El régimen del suelo urbanizable sin programar.

En el suelo urbanizable, en tanto no se haya aprobado el correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora, será aplicable el régimen propio del suelo rústico de reserva.

En el suelo urbanizable a que se refiere al párrafo anterior sólo podrán autorizarse:

- a) Las obras correspondientes a infraestructuras y sistemas generales.
- b) Las obras provisionales respecto de las que se haya asumido, con inscripción en el Registro de la Propiedad, la obligación de su demolición, sin derecho a indemnización, en el momento en que así lo requiera la Administración actuante.

Artículo 172 del TRLOTAU. El régimen de autorización provisional de actividades.

"1.- Cuando no dificultaren la ejecución de los Planes, podrán autorizarse en suelo urbanizable o rústico, previo informe favorable de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, usos y obras justificadas de carácter desmontable, que habrán de desmontarse o, en su caso, demolerse sin derecho a indemnización cuando lo acordare el Ayuntamiento.

2.- La autorización se tramitará de conformidad con lo previsto en las licencias de obra."

Artículo 18 del RDU. Establece, además de la provisionalidad, el resto de requisitos que deben ser cumplidos:

"1.- Los Municipios podrán autorizar, excepcionalmente, usos, obras y actividades justificados de carácter provisional, en suelo urbanizable o rústico, previo informe favorable de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo. Tales actuaciones sólo serán autorizables cuando no dificultaren la ejecución de los instrumentos de planeamiento, y en el acto por el que se otorgue la autorización se hará constar expresamente su carácter provisional. Lo dispuesto en este artículo se aplicará aunque esté suspendido el otorgamiento de licencias.

2. Las obras deberán ser desmontables o demolibles sin causar perjuicios al entorno ni al medio en el que se ubiquen.

3. La licencia de usos y obras provisionales precisará, además de lo establecido en el apartado anterior, la concurrencia de las siguientes condiciones:

- Que los usos u obras no se hallen expresamente prohibidos por la normativa urbanística o sectorial, ni por el planeamiento territorial, urbanístico o sectorial.
- Que no se trate de usos residenciales.

4. Las obras ejecutadas para usos provisionales han de ser las mínimas imprescindibles para permitir unas instalaciones fácilmente desmontables, y justificarán el cumplimiento de las garantías de seguridad establecidas en la normativa sectorial, así como del resto de requisitos que, en su caso, resultasen exigidas por la normativa sobre edificación.

5. Dichas licencias podrán ser revocadas cuando así lo acuerde la Administración municipal de forma motivada, en cualquier momento y sin derecho a indemnización alguna. La persona titular de la licencia, previo requerimiento municipal, procederá a suspender las actividades y demoler o desmontar a su costa las obras o instalaciones autorizadas, en el plazo otorgado a tal efecto.

6. La eficacia de las licencias correspondientes, bajo las indicadas condiciones, quedará supeditada a la aceptación expresa y previa de éstas por parte de sus destinatarios y, tras ello, a su constancia en el Registro de la Propiedad de conformidad con su normativa propia.



7. En el supuesto que la entidad de las obras así lo aconseje, el Municipio podrá, como condición previa para el otorgamiento de la autorización solicitada, y previa valoración por los Servicios Técnicos Municipales del importe de la demolición o erradicación de la obra o uso instalado y audiencia al interesado, exigir a éste la presentación de garantía por dicho importe. La prestación de dicha garantía no eximirá al interesado de la obligación de abono del mayor coste que pudiera derivarse de la demolición o erradicación efectiva de la obra o uso instalado."

Artículo 32. Del Reglamento de Disciplina Urbanística, preceptúa:

Normas especiales aplicables al procedimiento para la concesión de licencias urbanísticas de usos, obras y actividades provisionales.

1. La autorización de usos, obras y actividades provisionales se tramitará de conformidad con el procedimiento aplicable a las licencias urbanísticas de obras, y requerirá en todo caso informe previo y favorable de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo correspondiente, cuyo contenido y, en su caso, condiciones, formarán parte y se integrarán en la autorización como condiciones mínimas de ésta.

2. A la solicitud de licencia de usos, obras y actividades provisionales deberá adjuntarse:

- a) Memoria descriptiva y justificativa, con referencia a los usos previstos en el planeamiento aplicable.
- b) Plano de emplazamiento.
- c) El presupuesto estimado de las obras desglosado por partidas y la memoria de calidades.
- d) Proyecto técnico suscrito por facultativo competente, cuando el uso provisional implique la ejecución de alguna obra para la que sea exigible dicho proyecto.

3. El plazo máximo para la resolución de estas licencias será el determinado en las Ordenanzas Municipales, que en ningún caso podrá superar el plazo de dos meses, siendo éste el plazo aplicable en defecto de previsión expresa en las mismas.

No obstante, la remisión del expediente administrativo a la respectiva Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, tendrá efectos suspensivos respecto del cómputo del plazo para el otorgamiento o denegación de la licencia.

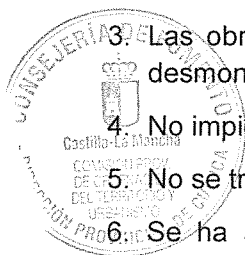
Continuar señalando que la licencia urbanística para obras, usos y actividades de carácter provisional constituye una posibilidad excepcional, manifestación del principio de proporcionalidad, que sin perjuicio de otros requisitos que debe de cumplir, y que luego se detallarán, debe de tener una vocación de provisionalidad. A su vez este concepto de provisionalidad va íntimamente relacionado, no con el de permanencia, sino con su aptitud de poder ser desmontadas y trasladadas de forma fácil y rápida (Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad de Madrid de 22 de enero de 2002, dictada siguiendo con la jurisprudencia del Tribunal Supremo. Ejemplo sentencia del Tribunal Supremo de fecha 21 de julio de 1994).

Así, deben de entenderse como obras provisionales aquellas que son "fácilmente desmontables", pues la provisionalidad hace referencia a la facilidad de su desmontaje. Posteriores sentencias han delimitado este concepto, como por ejemplo, la sentencia del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad de Madrid de 30 de abril de 2007, o la sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña de 30 de marzo de 2007.

De acuerdo con todo lo expuesto, especialmente con las características técnicas y justificaciones reflejadas en la Memoria Descriptiva remitida, con el contenido del informe técnico municipal y con lo establecido, entre otras, en las sentencias citadas, puede concluirse que en este supuesto se da el requisito de provisionalidad, ya que las obras solicitadas, son "fácilmente desmontables".

Por todo ello se concluye que el proyecto objeto de informe cumple con los requisitos exigibles para que se otorgue esta licencia provisional, limitada al suelo urbanizable. A saber:

1. Se trata efectivamente de suelo urbanizable, Sector 11 "El Retamar", sin PAU aprobado.
2. La actividad y las obras tienen carácter provisional, son desmontables o demolibles y no causan perjuicios al entorno ni al medio en el que se ubiquen.
3. Las obras son las mínimas imprescindibles para permitir unas instalaciones fácilmente desmontables.
4. No impiden la ejecución del planeamiento.
5. No se trata de usos residenciales.
6. Se ha asumido, con inscripción en el Registro de la Propiedad, la obligación de su demolición, sin derecho a indemnización, en el momento en que así lo requiera la Administración actuante.
7. No están prohibidas por la legislación urbanística o sectorial ni por el planeamiento territorial, urbanístico o sectorial.



ACUERDO FINAL

En base a lo expuesto, de acuerdo con el art. 10.1.h) del Decreto 235/2010 de regulación de competencias y de fomento de la transparencia en la actividad urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, una vez visto el expediente y oído el informe propuesta del Sr. ponente, la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda por unanimidad que el informe sea **favorable** a la instalación provisional de la actividad sometida al mismo, **condicionando su eficacia** a la obtención de la pertinente autorización por parte de la **CONSEJERÍA DE EDUCACIÓN, CULTURA Y DEPORTES**, en materia de patrimonio cultural, lo que será comprobado con el otorgamiento de la licencia municipal por el Ayuntamiento de LAS PEDROÑERAS. Una vez concedida la licencia lo notificará a esta Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en virtud del artículo 29.5 del Reglamento de Disciplina Urbanística, aprobado por Decreto 34/2011, de 26 de abril. Se hace constar la obligación del promotor de inscribir en el Registro de la Propiedad, la obligación de demoler la construcción, sin derecho a indemnización, en el momento que así lo acordare el Ayuntamiento de Las Pedroñeras, y la potestad municipal de exigir como condición previa la prestación de la garantía regulada en el artículo 18.7 del Reglamento de Disciplina, sin perjuicio de otras condiciones legales que estime el Ayuntamiento en el momento de otorgar la licencia.

PUNTO 4.2.- EXPEDIENTE 2/19, RELATIVO AL INFORME SOBRE AUTORIZACIÓN PROVISIONAL PARA LA "INSTALACIÓN DE VALLADO PROVISIONAL



DIÁFANO”, PROMOVIDA POR D. JUAN MADRID DEL OLMO, EN LA LOCALIDAD DE FUENTENAVA DE JÁBAGA (CUENCA).

Respecto del mentado expediente se emite el siguiente informe.

ANTECEDENTES DE HECHO

Primero.- Con fecha 30 de enero de 2019 tiene entrada en el registro de la Dirección Provincial de la Consejería de Fomento de Cuenca, escrito remitido por el Ayuntamiento de Fuentenava de Jábaga, donde se pone en conocimiento que por ese Ayuntamiento se está tramitando licencia urbanística para obras, usos y actividades de carácter provisional, acompañando la documentación oportuna, y solicitando el informe favorable de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

Segundo.- Examinada la documentación presentada, se comprueba que el expediente está completo.

La documentación que consta en el expediente es la siguiente:

1. Solicitud de licencia urbanística al Ayuntamiento de fecha 26 de julio de 2018 y 24 de enero de 2019 y documentación complementaria.
2. Informe favorable de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes, Dirección Provincial de Cuenca de fecha 21 de diciembre de 2017 sobre afección al patrimonio cultural.
3. Informe favorable de la Consejería de Agricultura, Medio Ambiente y Desarrollo Rural, dirección Provincial de Cuenca de fecha 30 de octubre de 2018 sobre la no necesidad de sometimiento a evaluación ambiental.
4. Solicitud de informe de fecha 4 de febrero de 2019 por parte del promotor a la Diputación Provincial de Cuenca por posible afección a carretera.
5. Memoria de vallado de carácter provisional en parcela urbanizable.
6. Escrito del promotor de fecha 21 de enero de 2019 donde hace constar de forma expresa su compromiso de inscribir en el Registro de la Propiedad la obligación de su demolición o desmontaje, sin derecho a indemnización, en el momento en el que se lo requiera la Administración actuante.
7. Informe técnico municipal de fecha 29 de enero de 2019, del siguiente tenor literal:

“INFORMO: Que vista y examinada la solicitud de Autorización Provisional para vallado de parcela (mediante malla de simple torsión), de la finca rústica sita en el polígono 503 parcela 92, Jábaga, T.M. de Fuentenava de Jábaga (Cuenca), presentada en este Ayuntamiento con fecha 24 de enero de 2019, instada por D. Juan Madrid del Olmo, con un Presupuesto de Ejecución Material de la Obra que asciende a la cantidad de MIL CIENTO NOVENTA Y CINCO EUROS (1.195,00 €).

Con respecto a la normativa urbanística en vigor, es decir, las Normas Subsidiarias de Fuentenava de Jábaga, esta finca se clasifica como Suelo Urbanizable (U2), concretamente como Suelo Apto para Urbanizar.

En la Disposición transitoria cuarta sobre régimen urbanístico del suelo, del Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística:

"El régimen urbanístico del suelo ya clasificado por los planes vigentes en el momento de la entrada en vigor de esta Ley, será el siguiente:

1.2 Suelo clasificado como urbanizable programado, no programado o apto para urbanizar:

a) Se estará a lo dispuesto en la Disposición transitoria tercera en cuanto al régimen transitorio sobre la participación pública en las plusvalías y a lo dispuesto en el Texto Refundido de la Ley de Suelo en cuanto a situaciones básicas del suelo a efectos de su valoración, siendo de aplicación el régimen establecido en esta Ley para el suelo urbanizable en todo lo demás, incluidas las reservas de suelo con destino dotacional público, la calificación de suelo para viviendas sujetas a un régimen de protección pública y la ejecución mediante la programación de las actuaciones urbanizadoras.

Los Planes Parciales que se redacten se ajustarán a lo dispuesto en esta Ley en cuanto a reserva de suelo con destino dotacional público y la calificación de suelo para viviendas sujetas a un régimen de protección pública.

b) El aprovechamiento tipo aplicable será el determinado por el planeamiento, bien como aprovechamiento medio del cuatrienio o Programa de Actuación Urbanística correspondiente, bien como aprovechamiento medio del sector en el caso de ordenación por Normas Subsidiarias.

Por tanto se considera que este suelo está clasificado como Urbanizable.

Según el artículo 67 del TRLOTAU, en el suelo urbanizable, en tanto no se haya aprobado el correspondiente Programa de actuación Urbanizadora, será aplicable el régimen propio del suelo rústico de reserva.

En el suelo urbanizable a que se refiere el párrafo anterior sólo podrán autorizarse:

a) Las obras correspondientes a infraestructuras y sistemas generales.

b) Las obras provisionales respecto de las que se haya asumido, con inscripción en el Registro de la Propiedad, la obligación de su demolición, sin derecho a indemnización, en el momento en que así lo requiera la Administración actuante.

Según el artículo 172 del TRLOTAU sobre el régimen de autorización provisional de actividades, las condiciones que para ellas se establezcan serán las siguientes:

1. Cuando no dificultaren la ejecución de los Planes, podrán autorizarse en suelo urbanizable o rústico, previo informe favorable de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, usos u obras justificadas de carácter desmontable, que habrán de desmontarse o, en su caso, demolerse sin derecho a indemnización cuando lo acordase el Ayuntamiento.

2. La autorización se tramitará de conformidad con lo previsto en las licencias de obra. En el Plan de Ordenación Municipal de Fuentenava de Jábaga en tramitación la clasificación del suelo donde se encuentra la finca rústica de estudio es de Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección Natural (SRNUEP-n).

Que en el Decreto número 2016-0054 de fecha 03 de abril de 2016, se resuelve, entre otros, la suspensión del otorgamiento de licencias para aquellas áreas del territorio objeto de planeamiento, cuyas determinaciones supongan innovación del régimen urbanístico vigente, como es el caso que nos ocupa. La duración de esta suspensión será como





máximo de dos años y en todo caso se extinguirá con la entrada en vigor del planeamiento. El plazo de suspensión del otorgamiento de licencias concluyó el día 24 de abril de 2018. Que en el artículo 18 sobre licencias urbanísticas para obras, usos y actividades de carácter provisional del Reglamento 34/2011, de 26 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, se establece que:

"1. Los Municipios podrán autorizar, excepcionalmente, usos, obras y actividades justificados de carácter provisional, en suelo urbanizable o rústico, previo informe favorable de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo. Tales actuaciones sólo serán autorizables cuando no dificultaren la ejecución de los instrumentos de planeamiento, y en el acto por el que se otorgue la autorización se hará constar expresamente su carácter provisional.

Lo dispuesto en este artículo se aplicará aunque esté suspendido el otorgamiento de licencias.

2. Las obras deberán ser desmontables o demolibles sin causar perjuicios al entorno ni al medio en el que se ubiquen.

3. La licencia de usos y obras provisionales precisará, además de lo establecido en el apartado anterior, la concurrencia de las siguientes condiciones:

a) Que los usos u obras no se hallen expresamente prohibidos por la normativa urbanística o sectorial, ni por el planeamiento territorial, urbanístico o sectorial.

b) Que no se trate de usos residenciales.

4. Las obras ejecutadas para usos provisionales han de ser las mínimas imprescindibles para permitir unas instalaciones fácilmente desmontables, y justificarán el cumplimiento de las garantías de seguridad establecidas en la normativa sectorial, así como del resto de requisitos que, en su caso, resultasen exigidas por la normativa sobre edificación.

5. Dichas licencias podrán ser revocadas cuando así lo acuerde la Administración municipal de forma motivada, en cualquier momento y sin derecho a indemnización alguna. La persona titular de la licencia, previo requerimiento municipal, procederá a suspender las actividades y demoler o desmontar a su costa las obras o instalaciones autorizadas, en el plazo otorgado a tal efecto.

6. La eficacia de las licencias correspondientes, bajo las indicadas condiciones, quedará supeditada a la aceptación expresa y previa de éstas por parte de sus destinatarios y, tras ello, a su constancia en el Registro de la Propiedad de conformidad con su normativa propia.

7. En el supuesto que la entidad de las obras así lo aconseje, el Municipio podrá, como condición previa para el otorgamiento de la autorización solicitada, y previa valoración por los Servicios Técnicos Municipales del importe de la demolición o erradicación de la obra o uso instalado y audiencia al interesado, exigir a éste la presentación de garantía por dicho importe. La prestación de dicha garantía no eximirá al interesado de la obligación de abono del mayor coste que pudiera derivarse de la demolición o erradicación efectiva de la obra o uso instalado."

Del estudio de la documentación aportada por el solicitante:

- Se aporta documento de compromiso de demolición del vallado a ejecutar cuando así lo requiera el Ayuntamiento de Fuentenava de Jábaga.

- Según la memoria valorada presentada se observa que:



- Las obras son desmontables sin causar perjuicios al entorno ni al medio en el que se ubiquen.
 - Que el vallado de la parcela no está expresamente prohibido por la normativa urbanística, y que este vallado no tendrá uso residencial.
- Se aporta compromiso de inscribir en el Registro de la Propiedad esta autorización.
- Se aporta plazo para la concesión de la autorización provisional (10 años).
- Se aporta informe favorable de los Servicios de Medio Ambiente de la Dirección Provincial de Agricultura, Medio Ambiente y Desarrollo Rural en Cuenca.
- Se aporta informe favorable de los Servicios de Patrimonio de la Dirección Provincial de Educación, Cultura y Deportes en Cuenca sobre afección del patrimonio.

CONCLUYO:

Que se informa favorablemente la autorización provisional solicitada, previo la emisión del preceptivo informe favorable de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo”.



ESTUDIO TÉCNICO

Examinada la memoria técnica aportada por el promotor junto con mediciones, presupuesto y planos, en la misma pueden observarse los datos que se indican a continuación:

Se pretende la ejecución de un vallado diáfano en una parcela de propiedad particular con el objeto de evitar:

- El acceso indiscriminado a una propiedad particular.
- El vertido de escombros contaminantes.
- El enterramiento de animales muertos.

La parcela a vallar se encuentra ubicada en el polígono 503, parcela 92, referencia catastral 16119A503000920001SP del término municipal de Fuentenava de Jábaga (Cuenca).

El vallado de la parcela se realizará mediante valla metálica de simple torsión, comúnmente conocida como malla de rombo, se utiliza habitualmente para el cerramiento de todo tipo de fincas residenciales, instalaciones deportivas, etc.

CARACTERÍSTICAS DEL VALLADO:

- Vallado perimetral con malla de simple torsión de dos metros de altura sujeta a postes metálicos de sección circular (6 cm.) e inoxidables que irá enterrados 50 cm con una pequeña zapata de cemento.
- En las esquinas se instalarán además postes oblicuos para dar mayor resistencia al conjunto.
- En la parte inferior un hilo metálico grueso muy tensado para evitar que se pueda levantar la malla.
- Se instalará una puerta 4,00 x 2,00 m, que irá provista de un cierre con candado antihumedad dispuesto hacia el interior (para evitar el intrusismo).



- Al finalizar los trabajos se deberá proceder a la retirada de cualquier tipo de restos contaminantes y/o impactantes generados.
- ANTES DE LA EJECUCIÓN de los distintos trabajos, es obligatorio COMUNICAR al órgano competente (Ayuntamiento y Diputación) el INICIO DE TODOS LOS TRABAJOS para comprobar in situ la correcta aplicación de esta medida.

El vallado tendrá la temporalidad que determine la Administración Local, modificando su trazado cuando lo acordara el Ayuntamiento, ajustándose en todo momento a los planes.

El presupuesto de ejecución material es de 1.195 €, según la documentación aportada.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

La figura de la licencia urbanística para obras, usos y actividades de carácter provisional, se recoge en los artículos 67 y 172 del TRLOTAU, y se desarrolla, en lo que aquí nos interesa, en el artículo 18 del RDU. Estos preceptos establecen al respecto lo siguiente:

Artículo 67. El régimen del suelo urbanizable sin programar.

En el suelo urbanizable, en tanto no se haya aprobado el correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora, será aplicable el régimen propio del suelo rústico de reserva.

En el suelo urbanizable a que se refiere al párrafo anterior sólo podrán autorizarse:

- Las obras correspondientes a infraestructuras y sistemas generales.*
- Las obras provisionales respecto de las que se haya asumido, con inscripción en el Registro de la Propiedad, la obligación de su demolición, sin derecho a indemnización, en el momento en que así lo requiera la Administración actuante.*

Artículo 172 del TRLOTAU. El régimen de autorización provisional de actividades.

“1.- Cuando no dificultaren la ejecución de los Planes, podrán autorizarse en suelo urbanizable o rústico, previo informe favorable de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, usos y obras justificadas de carácter desmontable, que habrán de desmontarse o, en su caso, demolerse sin derecho a indemnización cuando lo acordare el Ayuntamiento.

2.- La autorización se tramitará de conformidad con lo previsto en las licencias de obra.”

Artículo 18 del RDU. Establece, además de la provisionalidad, el resto de requisitos que deben ser cumplidos:

“1. Los Municipios podrán autorizar, excepcionalmente, usos, obras y actividades justificados de carácter provisional, en suelo urbanizable o rústico, previo informe favorable de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo. Tales actuaciones sólo serán autorizables cuando no dificultaren la ejecución de los instrumentos de planeamiento, y en el acto por el que se otorgue la autorización se hará constar expresamente su carácter provisional. Lo dispuesto en este artículo se aplicará aunque esté suspendido el otorgamiento de licencias.

2. Las obras deberán ser desmontables o demolibles sin causar perjuicios al entorno ni al medio en el que se ubiquen.

3. La licencia de usos y obras provisionales precisará, además de lo establecido en el apartado anterior, la concurrencia de las siguientes condiciones:

- Que los usos u obras no se hallen expresamente prohibidos por la normativa urbanística o sectorial, ni por el planeamiento territorial, urbanístico o sectorial.
- Que no se trate de usos residenciales.

4. Las obras ejecutadas para usos provisionales han de ser las mínimas imprescindibles para permitir unas instalaciones fácilmente desmontables, y justificarán el cumplimiento de las garantías de seguridad establecidas en la normativa sectorial, así como del resto de requisitos que, en su caso, resultasen exigidas por la normativa sobre edificación.

5. Dichas licencias podrán ser revocadas cuando así lo acuerde la Administración municipal de forma motivada, en cualquier momento y sin derecho a indemnización alguna. La persona titular de la licencia, previo requerimiento municipal, procederá a suspender las actividades y demoler o desmontar a su costa las obras o instalaciones autorizadas, en el plazo otorgado a tal efecto.

6. La eficacia de las licencias correspondientes, bajo las indicadas condiciones, quedará supeditada a la aceptación expresa y previa de éstas por parte de sus destinatarios y, tras ello, a su constancia en el Registro de la Propiedad de conformidad con su normativa propia.

7. En el supuesto que la entidad de las obras así lo aconseje, el Municipio podrá, como condición previa para el otorgamiento de la autorización solicitada, y previa valoración por los Servicios Técnicos Municipales del importe de la demolición o erradicación de la obra o uso instalado y audiencia al interesado, exigir a éste la presentación de garantía por dicho importe. La prestación de dicha garantía no eximirá al interesado de la obligación de abono del mayor coste que pudiera derivarse de la demolición o erradicación efectiva de la obra o uso instalado."

Artículo 32. Del Reglamento de Disciplina Urbanística, preceptúa:

Normas especiales aplicables al procedimiento para la concesión de licencias urbanísticas de usos, obras y actividades provisionales.

1. La autorización de usos, obras y actividades provisionales se tramitará de conformidad con el procedimiento aplicable a las licencias urbanísticas de obras, y requerirá en todo caso informe previo y favorable de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo correspondiente, cuyo contenido y, en su caso, condiciones, formarán parte y se integrarán en la autorización como condiciones mínimas de ésta.

2. A la solicitud de licencia de usos, obras y actividades provisionales deberá adjuntarse:

- a) Memoria descriptiva y justificativa, con referencia a los usos previstos en el planeamiento aplicable.
- b) Plano de emplazamiento.
- c) El presupuesto estimado de las obras desglosado por partidas y la memoria de calidades.
- d) Proyecto técnico suscrito por facultativo competente, cuando el uso provisional implique la ejecución de alguna obra para la que sea exigible dicho proyecto.



3. El plazo máximo para la resolución de estas licencias será el determinado en las Ordenanzas Municipales, que en ningún caso podrá superar el plazo de dos meses, siendo éste el plazo aplicable en defecto de previsión expresa en las mismas.

No obstante, la remisión del expediente administrativo a la respectiva Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, tendrá efectos suspensivos respecto del cómputo del plazo para el otorgamiento o denegación de la licencia.

Continuar señalando que la licencia urbanística para obras, usos y actividades de carácter provisional constituye una posibilidad excepcional, manifestación del principio de proporcionalidad, que sin perjuicio de otros requisitos que debe de cumplir, y que luego se detallarán, debe de tener una vocación de provisionalidad. A su vez este concepto de provisionalidad va íntimamente relacionado, no con el de permanencia, sino con su aptitud de poder ser desmontadas y trasladadas de forma fácil y rápida (Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad de Madrid de 22 de enero de 2002, dictada siguiendo con la jurisprudencia del Tribunal Supremo. Ejemplo sentencia del Tribunal Supremo de fecha 21 de julio de 1994).

Así, deben de entenderse como obras provisionales aquellas que son “fácilmente desmontables”, pues la provisionalidad hace referencia a la facilidad de su desmontaje. Posteriores sentencias han delimitado este concepto, como por ejemplo, la sentencia del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad de Madrid de 30 de abril de 2007, o la sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña de 30 de marzo de 2007.

De acuerdo con todo lo expuesto, especialmente con las características técnicas y justificaciones reflejadas en la Memoria Descriptiva remitida, con el contenido del informe técnico municipal y con lo establecido, entre otras, en las sentencias citadas, puede concluirse que en este supuesto se da el requisito de provisionalidad, ya que las obras solicitadas, son “fácilmente desmontables”.

Por todo ello se concluye que el proyecto objeto de informe cumple con los requisitos exigibles para que se otorgue esta licencia provisional, limitada al suelo urbanizable. A saber:

1. Se trata efectivamente de suelo urbanizable, Sector U2, sin PAU aprobado.
2. La actividad y las obras tienen carácter provisional, son desmontables o demolibles y no causan perjuicios al entorno ni al medio en el que se ubiquen.
3. Las obras son las mínimas imprescindibles para permitir unas instalaciones fácilmente desmontables.
4. No impiden la ejecución del planeamiento.
5. No se trata de usos residenciales.
6. Se ha asumido, con inscripción en el Registro de la Propiedad, la obligación de su demolición, sin derecho a indemnización, en el momento en que así lo requiera la Administración actuante.
7. No están prohibidas por la legislación urbanística o sectorial ni por el planeamiento territorial, urbanístico o sectorial.

ACUERDO FINAL

En base a lo expuesto, de acuerdo con el art. 10.1.h) del Decreto 235/2010 de regulación de competencias y de fomento de la transparencia en la actividad urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, una vez visto el expediente y oído el informe propuesta del Sr. ponente, la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda por unanimidad que el informe sea **favorable** a la instalación provisional de la actividad sometida al mismo, **condicionando su eficacia** a la obtención de la pertinente autorización por parte de la **DIPUTACIÓN PROVINCIAL DE CUENCA**, en materia de infraestructuras (CUV-2174), lo que será comprobado con el otorgamiento de la licencia municipal por el Ayuntamiento de FUENTENAVA DE JÁBAGA. Una vez concedida la licencia lo notificará a esta Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en virtud del artículo 29.5 del Reglamento de Disciplina Urbanística, aprobado por Decreto 34/2011, de 26 de abril. Se hace constar la obligación del promotor de inscribir en el Registro de la Propiedad, la obligación de demoler la construcción, sin derecho a indemnización, en el momento que así lo acordare el Ayuntamiento de Fuentenava de Jábaga, y la potestad municipal de exigir como condición previa la prestación de la garantía regulada en el artículo 18.7 del Reglamento de Disciplina, sin perjuicio de otras condiciones legales que estime el Ayuntamiento en el momento de otorgar la licencia.



PUNTO 4.3.- EXPEDIENTE 3/19, RELATIVO AL INFORME SOBRE AUTORIZACIÓN PROVISIONAL PARA “VALLADO DE PARCELA”, PROMOVIDA POR D. LUIS LÓPEZ MORENO, EN LA LOCALIDAD DE FUENTENAVA DE JÁBAGA (CUENCA).

Respecto del mentado expediente se emite el siguiente informe.

ANTECEDENTES DE HECHO

Primero.- Con fecha 30 de enero de 2019 tiene entrada en el registro de la Dirección Provincial de la Consejería de Fomento de Cuenca, escrito remitido por el Ayuntamiento de Fuentenava de Jábaga, donde se pone en conocimiento que por ese Ayuntamiento se está tramitando licencia urbanística para obras, usos y actividades de carácter provisional, acompañando la documentación oportuna, y solicitando el informe favorable de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

Segundo.- Examinada la documentación presentada, se comprueba que el expediente está completo.

La documentación que consta en el expediente es la siguiente:

1. Solicitud de licencia urbanística al Ayuntamiento de fecha 13 de julio de 2018 y documentación complementaria.
2. Solicitud a la Consejería de Educación, Cultura y Deportes, Dirección Provincial de Cuenca de fecha 13 de noviembre de 2018 sobre afección al patrimonio cultural.
3. Informe favorable de la Consejería de Agricultura, Medio Ambiente y Desarrollo Rural, dirección Provincial de Cuenca de fecha 22 de noviembre de 2018 sobre la no necesidad de sometimiento a evaluación ambiental.
4. Memoria de vallado de carácter provisional en parcela urbanizable.



5. Escrito del promotor de fecha 9 de julio de 2018 donde hace constar de forma expresa su compromiso de inscribir en el Registro de la Propiedad la obligación de su demolición o desmontaje, sin derecho a indemnización, en el momento en el que se lo requiera la Administración actuante.
6. Informe técnico municipal de fecha 23 de enero de 2019, del siguiente tenor literal:

***"INFORMO:** Que vista y examinada la solicitud de Autorización Provisional para vallar parcela (mediante malla cinegética), de la finca rústica sita en el polígono 503 parcela 1017, Jábaga, T.M. de Fuentenava de Jábaga (Cuenca), presentada en este Ayuntamiento con fecha 13 de julio de 2018, instada por D. Luis López Moreno, con un Presupuesto de Ejecución Material de la Obra que asciende a la cantidad de DOS MIL TRESCIENTOS TREINTA Y TRES EUROS CON CINCO CÉNTIMOS (2.333,05 €).*

Con respecto a la normativa urbanística en vigor, es decir, las Normas Subsidiarias de Fuentenava de Jábaga, esta finca se clasifica como Suelo Urbanizable (U2), concretamente como Suelo Apto para Urbanizar.

En la Disposición transitoria cuarta sobre régimen urbanístico del suelo, del Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística:

"El régimen urbanístico del suelo ya clasificado por los planes vigentes en el momento de la entrada en vigor de esta Ley, será el siguiente:

1.2 Suelo clasificado como urbanizable programado, no programado o apto para urbanizar:

a) Se estará a lo dispuesto en la Disposición transitoria tercera en cuanto al régimen transitorio sobre la participación pública en las plusvalías y a lo dispuesto en el Texto Refundido de la Ley de Suelo en cuanto a situaciones básicas del suelo a efectos de su valoración, siendo de aplicación el régimen establecido en esta Ley para el suelo urbanizable en todo lo demás, incluidas las reservas de suelo con destino dotacional público, la calificación de suelo para viviendas sujetas a un régimen de protección pública y la ejecución mediante la programación de las actuaciones urbanizadoras.

Los Planes Parciales que se redacten se ajustarán a lo dispuesto en esta Ley en cuanto a reserva de suelo con destino dotacional público y la calificación de suelo para viviendas sujetas a un régimen de protección pública.

b) El aprovechamiento tipo aplicable será el determinado por el planeamiento, bien como aprovechamiento medio del cuatrienio o Programa de Actuación Urbanística correspondiente, bien como aprovechamiento medio del sector en el caso de ordenación por Normas Subsidiarias.

Por tanto se considera que este suelo está clasificado como Urbanizable.

Según el artículo 67 del TRLOTAU, en el suelo urbanizable, en tanto no se haya aprobado el correspondiente Programa de actuación Urbanizadora, será aplicable el régimen propio del suelo rústico de reserva.

En el suelo urbanizable a que se refiere el párrafo anterior sólo podrán autorizarse:

a) Las obras correspondientes a infraestructuras y sistemas generales.

b) Las obras provisionales respecto de las que se haya asumido, con inscripción en el Registro de la Propiedad, la obligación de su demolición, sin derecho a indemnización, en el momento en que así lo requiera la Administración actuante.

Según el artículo 172 del TRLOTAU sobre el régimen de autorización provisional de actividades, las condiciones que para ellas se establezcan serán las siguientes:

1. Cuando no dificultaren la ejecución de los Planes, podrán autorizarse en suelo urbanizable o rústico, previo informe favorable de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, usos u obras justificadas de carácter desmontable, que habrán de desmontarse o, en su caso, demolerse sin derecho a indemnización cuando lo acordase el Ayuntamiento.

2. La autorización se tramitará de conformidad con lo previsto en las licencias de obra. En el Plan de Ordenación Municipal de Fuentenava de Jábaga en tramitación la clasificación del suelo donde se encuentra la finca rústica de estudio es de Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección Natural (SRNUEP-n).

Que en el Decreto número 2016-0054 de fecha 03 de abril de 2016, se resuelve, entre otros, la suspensión del otorgamiento de licencias para aquellas áreas del territorio objeto de planeamiento, cuyas determinaciones supongan innovación del régimen urbanístico vigente, como es el caso que nos ocupa. La duración de esta suspensión será como máximo de dos años y en todo caso se extinguirá con la entrada en vigor del planeamiento.

El plazo de suspensión del otorgamiento de licencias concluyó el día 24 de abril de 2018.

Que en el artículo 18 sobre licencias urbanísticas para obras, usos y actividades de carácter provisional del Reglamento 34/2011, de 26 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, se establece que:

“1. Los Municipios podrán autorizar, excepcionalmente, usos, obras y actividades justificados de carácter provisional, en suelo urbanizable o rústico, previo informe favorable de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo. Tales actuaciones sólo serán autorizables cuando no dificultaren la ejecución de los instrumentos de planeamiento, y en el acto por el que se otorgue la autorización se hará constar expresamente su carácter provisional.

Lo dispuesto en este artículo se aplicará aunque esté suspendido el otorgamiento de licencias.

2. Las obras deberán ser desmontables o demolibles sin causar perjuicios al entorno ni al medio en el que se ubiquen.

3. La licencia de usos y obras provisionales precisará, además de lo establecido en el apartado anterior, la concurrencia de las siguientes condiciones:

a) Que los usos u obras no se hallen expresamente prohibidos por la normativa urbanística o sectorial, ni por el planeamiento territorial, urbanístico o sectorial.

b) Que no se trate de usos residenciales.

4. Las obras ejecutadas para usos provisionales han de ser las mínimas imprescindibles para permitir unas instalaciones fácilmente desmontables, y justificarán el cumplimiento de las garantías de seguridad establecidas en la normativa sectorial, así como del resto de requisitos que, en su caso, resultasen exigidas por la normativa sobre edificación.

5. Dichas licencias podrán ser revocadas cuando así lo acuerde la Administración municipal de forma motivada, en cualquier momento y sin derecho a indemnización alguna. La persona titular de la licencia, previo requerimiento municipal, procederá a suspender las actividades y demoler o desmontar a su costa las obras o instalaciones autorizadas, en el plazo otorgado a tal efecto.



6. La eficacia de las licencias correspondientes, bajo las indicadas condiciones, quedará supeditada a la aceptación expresa y previa de éstas por parte de sus destinatarios y, tras ello, a su constancia en el Registro de la Propiedad de conformidad con su normativa propia.

7. En el supuesto que la entidad de las obras así lo aconseje, el Municipio podrá, como condición previa para el otorgamiento de la autorización solicitada, y previa valoración por los Servicios Técnicos Municipales del importe de la demolición o erradicación de la obra o uso instalado y audiencia al interesado, exigir a éste la presentación de garantía por dicho importe. La prestación de dicha garantía no eximirá al interesado de la obligación de abono del mayor coste que pudiera derivarse de la demolición o erradicación efectiva de la obra o uso instalado."

Del estudio de la documentación aportada por el solicitante:

- Se aporta documento de compromiso de demolición del vallado a ejecutar cuando así lo requiera el Ayuntamiento de Fuentenava de Jábaga.

Según la memoria valorada presentada se observa que:

- Las obras son desmontables sin causar perjuicios al entorno ni al medio en el que se ubiquen.
- Que el vallado de la parcela no está expresamente prohibido por la normativa urbanística, y que este vallado no tendrá uso residencial.

- Se aporta compromiso de inscribir en el Registro de la Propiedad esta autorización.

- Se aporta plazo para la concesión de la autorización provisional (10 años).

- Se aporta informe favorable de los Servicios de Medio Ambiente de la Dirección Provincial de Agricultura, Medio Ambiente y Desarrollo Rural en Cuenca.

- Se ha solicitado informe a los Servicios de Patrimonio de la Dirección Provincial de Educación, Cultura y Deportes en Cuenca sobre afección del patrimonio.

CONCLUYO:

Que se informa favorablemente la autorización provisional solicitada, previo la emisión del perceptivo informe favorable de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo".

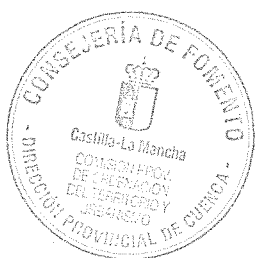
ESTUDIO TÉCNICO

Examinada la memoria técnica aportada por el promotor junto con mediciones, presupuesto y planos, firmada por D. Pedro Real Solera (arquitecto), en la misma pueden observarse los datos que se indican a continuación:

La parcela a vallar se encuentra ubicada en el polígono 503, parcela 1017, referencia catastral 16119A503010170000AG del término municipal de Fuentenava de Jábaga (Cuenca).

Se pretende la ejecución de un vallado cinegético con retirada previa de vegetación y primera capa de sustrato vegetal en las zonas de asiento de los postes estructurales.

- Altura total de la malla 2 metros.
- El cerramiento será malla cinegética. Las características de la malla tipo 200/16/30 permiten el paso de fauna silvestre, realizada con tela metálica anulada galvanizada según establece la normativa vigente.



- Los postes serán metálicos en “T”, de 60 mm, parte proporcional de postes de equina, jabalcones, tornapuntas, tensores, grupillas y accesorios colocados en zapatas de hormigón en masa y tendrán una longitud total de 2,40 m. La distancia entre postes será de 7 metros.
- El cerramiento no contará con elementos cortantes o punzantes ni dispositivos de anclaje al suelo.
- El cerramiento no dispondrá de trampas o dispositivos que permitan la entrada de fauna o dificulten su salida.
- No existirán dispositivos eléctricos o de naturaleza similar.
- En la parte inferior no se enterrará la malla.
- Para la ejecución del vallado se tendrá en cuenta las disposiciones municipales que existan al respecto.
- Una vez instalado el vallado especial no se limpiará la franja rozada previamente para su instalación, permitiendo así la regeneración natural de la misma.
- En los tramos en los que el vallado pase por zonas de vegetación con estrato arbóreo y arbustivo, se pondrá especial interés en la no afección de dicha vegetación, prevaleciendo la poda en caso de necesidad.
- La ejecución de todos los trabajos proyectados se efectuarán de acuerdo a un calendario, con el fin de minimizar las posibles molestias a las diferentes especies catalogadas en la zona.

El vallado tendrá la temporalidad que determine la Administración Local, modificando su trazado cuando lo acordara el Ayuntamiento, ajustándose en todo momento a los planes.

El presupuesto de ejecución material es de 2.221,95 €, según la documentación aportada.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

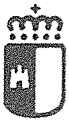
La figura de la licencia urbanística para obras, usos y actividades de carácter provisional, se recoge en los artículos 67 y 172 del TRLOTAU, y se desarrolla, en lo que aquí nos interesa, en el artículo 18 del RDU. Estos preceptos establecen al respecto lo siguiente:

Artículo 67. El régimen del suelo urbanizable sin programar.

En el suelo urbanizable, en tanto no se haya aprobado el correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora, será aplicable el régimen propio del suelo rústico de reserva.

En el suelo urbanizable a que se refiere al párrafo anterior sólo podrán autorizarse:

- e) *Las obras correspondientes a infraestructuras y sistemas generales.*
- f) *Las obras provisionales respecto de las que se haya asumido, con inscripción en el Registro de la Propiedad, la obligación de su demolición, sin derecho a indemnización, en el momento en que así lo requiera la Administración actuante.*



Artículo 172 del TRLOTAU. El régimen de autorización provisional de actividades.

“1.- Cuando no dificultaren la ejecución de los Planes, podrán autorizarse en suelo urbanizable o rústico, previo informe favorable de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, usos y obras justificadas de carácter desmontable, que habrán de desmontarse o, en su caso, demolerse sin derecho a indemnización cuando lo acordare el Ayuntamiento.

2.- La autorización se tramitará de conformidad con lo previsto en las licencias de obra.”

Artículo 18 del RDU. Establece, además de la provisionalidad, el resto de requisitos que deben ser cumplidos:

“1. Los Municipios podrán autorizar, excepcionalmente, usos, obras y actividades justificados de carácter provisional, en suelo urbanizable o rústico, previo informe favorable de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo. Tales actuaciones sólo serán autorizables cuando no dificultaren la ejecución de los instrumentos de planeamiento, y en el acto por el que se otorgue la autorización se hará constar expresamente su carácter provisional. Lo dispuesto en este artículo se aplicará aunque esté suspendido el otorgamiento de licencias.

2. Las obras deberán ser desmontables o demolibles sin causar perjuicios al entorno ni al medio en el que se ubiquen.

3. La licencia de usos y obras provisionales precisará, además de lo establecido en el apartado anterior, la concurrencia de las siguientes condiciones:

- Que los usos u obras no se hallen expresamente prohibidos por la normativa urbanística o sectorial, ni por el planeamiento territorial, urbanístico o sectorial.
- Que no se trate de usos residenciales.

4. Las obras ejecutadas para usos provisionales han de ser las mínimas imprescindibles para permitir unas instalaciones fácilmente desmontables, y justificarán el cumplimiento de las garantías de seguridad establecidas en la normativa sectorial, así como del resto de requisitos que, en su caso, resultasen exigidas por la normativa sobre edificación.

5. Dichas licencias podrán ser revocadas cuando así lo acuerde la Administración municipal de forma motivada, en cualquier momento y sin derecho a indemnización alguna. La persona titular de la licencia, previo requerimiento municipal, procederá a suspender las actividades y demoler o desmontar a su costa las obras o instalaciones autorizadas, en el plazo otorgado a tal efecto.

6. La eficacia de las licencias correspondientes, bajo las indicadas condiciones, quedará supeditada a la aceptación expresa y previa de éstas por parte de sus destinatarios y, tras ello, a su constancia en el Registro de la Propiedad de conformidad con su normativa propia.

7. En el supuesto que la entidad de las obras así lo aconseje, el Municipio podrá, como condición previa para el otorgamiento de la autorización solicitada, y previa valoración por los Servicios Técnicos Municipales del importe de la demolición o erradicación de la obra o uso instalado y audiencia al interesado, exigir a éste la presentación de garantía por dicho importe. La prestación de dicha garantía no eximirá al interesado de la obligación de abono del mayor coste que pudiera derivarse de la demolición o erradicación efectiva de la obra o uso instalado.”

Artículo 32. Del Reglamento de Disciplina Urbanística, preceptúa:

Normas especiales aplicables al procedimiento para la concesión de licencias urbanísticas de usos, obras y actividades provisionales.

1. La autorización de usos, obras y actividades provisionales se tramitará de conformidad con el procedimiento aplicable a las licencias urbanísticas de obras, y requerirá en todo caso informe previo y favorable de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo correspondiente, cuyo contenido y, en su caso, condiciones, formarán parte y se integrarán en la autorización como condiciones mínimas de ésta.

2. A la solicitud de licencia de usos, obras y actividades provisionales deberá adjuntarse:

a) Memoria descriptiva y justificativa, con referencia a los usos previstos en el planeamiento aplicable.

b) Plano de emplazamiento.

c) El presupuesto estimado de las obras desglosado por partidas y la memoria de calidades.

d) Proyecto técnico suscrito por facultativo competente, cuando el uso provisional implique la ejecución de alguna obra para la que sea exigible dicho proyecto.

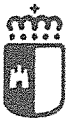
3. El plazo máximo para la resolución de estas licencias será el determinado en las Ordenanzas Municipales, que en ningún caso podrá superar el plazo de dos meses, siendo éste el plazo aplicable en defecto de previsión expresa en las mismas.

No obstante, la remisión del expediente administrativo a la respectiva Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, tendrá efectos suspensivos respecto del cómputo del plazo para el otorgamiento o denegación de la licencia.

Continuar señalando que la licencia urbanística para obras, usos y actividades de carácter provisional constituye una posibilidad excepcional, manifestación del principio de proporcionalidad, que sin perjuicio de otros requisitos que debe de cumplir, y que luego se detallarán, debe de tener una vocación de provisionalidad. A su vez este concepto de provisionalidad va íntimamente relacionado, no con el de permanencia, sino con su aptitud de poder ser desmontadas y trasladadas de forma fácil y rápida (Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad de Madrid de 22 de enero de 2002, dictada siguiendo con la jurisprudencia del Tribunal Supremo. Ejemplo sentencia del Tribunal Supremo de fecha 21 de julio de 1994).

Así, deben de entenderse como obras provisionales aquellas que son "fácilmente desmontables", pues la provisionalidad hace referencia a la facilidad de su desmontaje. Posteriores sentencias han delimitado este concepto, como por ejemplo, la sentencia del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad de Madrid de 30 de abril de 2007, o la sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña de 30 de marzo de 2007.

De acuerdo con todo lo expuesto, especialmente con las características técnicas y justificaciones reflejadas en la Memoria Descriptiva remitida, con el contenido del informe técnico municipal y con lo establecido, entre otras, en las sentencias citadas, puede concluirse que en este supuesto se da el requisito de provisionalidad, ya que las obras solicitadas, son "fácilmente desmontables".



Por todo ello se concluye que el proyecto objeto de informe cumple con los requisitos exigibles para que se otorgue esta licencia provisional, limitada al suelo urbanizable. A saber:

1. Se trata efectivamente de suelo urbanizable, Sector U2, sin PAU aprobado.
2. La actividad y las obras tienen carácter provisional, son desmontables o demolibles y no causan perjuicios al entorno ni al medio en el que se ubiquen.
3. Las obras son las mínimas imprescindibles para permitir unas instalaciones fácilmente desmontables.
4. No impiden la ejecución del planeamiento.
5. No se trata de usos residenciales.
6. Se ha asumido, con inscripción en el Registro de la Propiedad, la obligación de su demolición, sin derecho a indemnización, en el momento en que así lo requiera la Administración actuante.
7. No están prohibidas por la legislación urbanística o sectorial ni por el planeamiento territorial, urbanístico o sectorial.

ACUERDO FINAL

En base a lo expuesto, de acuerdo con el art. 10.1.h) del Decreto 235/2010 de regulación de competencias y de fomento de la transparencia en la actividad urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, una vez visto el expediente y oído el informe propuesta del Sr. ponente, la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda por unanimidad que el informe sea **favorable** a la instalación provisional de la actividad sometida al mismo, **condicionando su eficacia** a la obtención de la pertinente autorización por parte de la **CONSEJERÍA DE EDUCACIÓN, CULTURA Y DEPORTES**, en materia de patrimonio cultural, lo que será comprobado con el otorgamiento de la licencia municipal por el Ayuntamiento de FUENTENAVA DE JÁBABA. Una vez concedida la licencia lo notificará a esta Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en virtud del artículo 29.5 del Reglamento de Disciplina Urbanística, aprobado por Decreto 34/2011, de 26 de abril. Se hace constar la obligación del promotor de inscribir en el Registro de la Propiedad, la obligación de demoler la construcción, sin derecho a indemnización, en el momento que así lo acordare el Ayuntamiento de Fuentenava de Jábaga, y la potestad municipal de exigir como condición previa la prestación de la garantía regulada en el artículo 18.7 del Reglamento de Disciplina, sin perjuicio de otras condiciones legales que estime el Ayuntamiento en el momento de otorgar la licencia.

PUNTO 5º.- Expedientes de construcción e instalaciones en suelo rústico, para concesión de la Calificación Urbanística, si procede:

PUNTO 5.1.- EXPTE. 18/18. "PROYECTO DE EJECUCIÓN DE NAVE AGRÍCOLA", promovido por D. JUAN JESÚS GÓMEZ REDONDO, dentro del término municipal de LA ALMARCHA (Cuenca).

La calificación urbanística es una figura jurídica regulada en los artículos 54 y siguientes del Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (en adelante TRLOTAU) y en los correspondientes artículos del Decreto 242/2004, de 27 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Suelo Rústico (en adelante RSR) que los desarrollan, configurándose como un trámite y requisito administrativo previo, preceptivo y vinculante para el posterior otorgamiento por la Autoridad Municipal de la preceptiva licencia para desarrollar determinadas actividades y usos en suelo clasificado como rústico, tanto de “reserva”, como “no urbanizable de especial protección”.

El contenido y el procedimiento para llevar a cabo la **TRAMITACIÓN** de las calificaciones urbanísticas, en lo que aquí interesa, se encuentra regulado en el artículo 64 del TRLOTAU y en los artículos 38, 42 y 43 del RSR, habiéndose tramitado, en el caso que nos ocupa, el expediente y su contenido en la forma requerida en los preceptos enumerados. De este modo, en el expediente que nos atañe, consta la siguiente documentación:

1. Solicitud de licencia municipal y calificación urbanística de fecha 26 de abril de 2018.

2. **Justificación de la realización del trámite de notificación al interesado de conformidad con lo establecido en el art. 43.6 RSR, según escrito de fecha 1 de febrero de 2019.**

3. Información Pública realizada a través de los siguientes medios:

- D.O.C.M. nº 103 de 28 de mayo de 2018.
- Diario digital “Voces de Cuenca”, del 5 de junio de 2018.
- Tablón de anuncios del Ayuntamiento.

Ante esta información pública, no se producen alegaciones según consta en certificado municipal emitido en fecha 18 de diciembre de 2018.

4. Informe de Alcaldía de fechas 4 de febrero de 2019 relativo, a las siguientes cuestiones:

- Conformidad de la solicitud con la ordenación urbanística y el planeamiento aplicable al acto edificatorio o uso del suelo.
- Conveniencia de la calificación urbanística para los intereses generales del municipio.
- Inexistencia de riesgo de formación de núcleo de población de acuerdo con lo previsto en los artículos 10 y 43.7 del RSR.

5. Certificado municipal de fecha 4 de febrero de 2019, donde se establece que los terrenos vinculados están clasificados como Suelo Rústico de Reserva y No Urbanizable de Especial Protección de infraestructuras.

6. Informe del Servicio de Medio Ambiente de Cuenca, de la Consejería de Agricultura, Medio ambiente y Desarrollo Rural, de fecha 29 de marzo de 2017, donde se concluye que no es necesario someter el proyecto a un procedimiento reglado de Evaluación Ambiental.



7. Informe favorable de la Dirección Provincial de Cuenca de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes, relativo a la afección al Patrimonio Histórico en general y Arqueológico en particular, de fecha 26 de septiembre de 2018.
8. Informe favorable de la Dirección General de Carreteras, Demarcación de Carreteras del Estado en Castilla-La Mancha, de fecha 27 de junio de 2018.
9. Informe previo del Servicio de Industrias Agroalimentarias, Cooperativas y Desarrollo Rural de la Consejería de Agricultura, Medio Ambiente y Desarrollo Rural de Cuenca, de fecha 26 de febrero de 2018, en relación con la excepción recogida en el Art. 3.3.b) de la ITP.
10. Informe Ayuntamiento de La Almarcha, de fecha 12 de febrero de 2018, en relación a la excepcionalidad solicitada, en el que se informa lo siguiente:



"Considerando que la construcción de nave agrícola en el municipio goza de la relevancia suficiente para considerar que la actividad a desarrollar en la misma tiene un interés tanto social, en la referente a la fijación de población joven en el municipio, como económico de desarrollo de actividades del sector primario..."

11. Resolución de concesión de ayudas para la creación de empresas por Jóvenes Agricultores-Submedida 6.1 del PDR-CLM de fecha 9 de mayo de 2017 y Propuesta de Resolución provisional de fecha 5 de diciembre de 2017.
12. Escrito del promotor sobre la excepcionalidad solicitada, de fecha 20 de marzo de 2018, en el que expone lo siguiente:

"Su explotación se fundamentará en una base territorial para su explotación agrícola distribuida en el término municipal de su residencia (La Almarcha), para lo que dispondrá de diversa maquinaria, siendo sus necesidades para las que se pretende utilizar la ayuda de una Plan de Mejora simultáneo a la construcción de una nave almacén agrícola, ya que se considera absolutamente necesario para la correcta gestión de su futura explotación, según queda establecido en el Plan Empresarial aprobado por la Consejería de Agricultura, Medio Ambiente y desarrollo Rural de Castilla-La Mancha.

Por lo tanto, el cumplimiento de las ayudas aprobadas está totalmente condicionado al Plan de inversiones propuesto con el fin de alcanzar los siguientes objetivos:

- *Aumento del rendimiento económico de la explotación, mediante la construcción de una nave-almacén agrícola donde almacenar parte de su producción.*
- *Podrá vender sus productos en épocas que adquieran mayor demanda, beneficiándose de mejores precios y aumentando así los márgenes de su explotación.*
- *Se conseguirá mejor mantenimiento y conservación de la maquinaria existente en la explotación, puesto que esta edificación también se utilizará para albergar maquinaria, preservándola de las inclemencias meteorológicas y aumentando así su vida útil."*

“Hay que tener en cuenta desde el punto de vista técnico, que la situación de la nave en la parcela elegida resulta imprescindible para el acceso de cierta maquinaria que será necesaria para la correcta gestión de la explotación, a lo que se suma los requisitos que debe cumplir el emplazamiento elegido para acceder a las ayudas aprobadas al estar condicionadas a determinada situación jurídica y de uso en donde se obliga a realizar las construcciones.”

“...no encontramos mejor interés social que fomentar la actividad agrícola y asegurar el asentamiento de la población en el municipio como es nuestro caso, así como queda acreditado el interés económico al ser la parcela la más idónea para la ejecución de la nave por los accesos de que dispone, proximidad al casco urbano y situación respecto a la explotación agraria.”

Una vez analizada la tramitación y el contenido del expediente, a continuación vamos a pasar a abordar los aspectos técnicos y jurídicos de la calificación urbanística solicitada, para finalizar efectuando la correspondiente propuesta a esta Comisión Provincial.

ESTUDIO TÉCNICO

El proyecto consiste en la redacción del Proyecto Básico y de Ejecución de nave almacén agrícola de estructura de acero, a construir en un solar que se ubica en la parte sureste del término municipal de La Almarcha (Cuenca), concretamente en el Polígono 7 Parcela 182.

La parcela tiene una forma regular y una superficie de 7.252 m².

La parcela linda en su cara norte con una zona arbórea de pinos, en su lado este con una finca colindante, en su lado oeste con el camino agrícola denominado calle San Bartolomé y en su lado sur con una vía de servicio que separa la parcela de la autovía de Valencia A-3.

La nave proyectada tiene una superficie construida de 306 m²c. La altura a alero es de 5,99 m y la altura a cumbrera es de 8 m.

Con el desarrollo de la nave almacén agrícola para el almacenamiento de material agrícola, principalmente maquinaria y aperos de labranza, más los fitosanitarios utilizados en la campaña y otros utensilios, se desea rentabilizar el cultivo del cereal situado en campos próximos al polígono.

La nave se sitúa a una distancia mínima de 5 m a linderos, y cumple con las distancias mínimas establecidas a caminos y a la Autovía A-3 colindante.

Se proyecta una nave de estructura de acero laminado y cimentación mediante zapatas aisladas de hormigón armado.

Los muros exteriores de cerramiento estarán formados por paneles prefabricados de hormigón colocados entre perfiles de acero laminado en unión machiembrada entre ellos.

La construcción se cubre con cubiertas a dos aguas para cada una de las áreas en que se dividen estructuralmente los pórticos de la nave, con cubrición de doble panel de chapa de acero IN-38, plegado y con aislamiento térmico.

La nave ocupa una superficie de 306 m² sobre una parcela de 7.252 m²s, lo que supone un porcentaje de ocupación del 4,22 %.



Descrita la instalación, se desprende que el USO de la misma es un USO ADSCRITO AL SECTOR PRIMARIO, de acuerdo con lo previsto en los artículos 2.1.a) de la ITP (almacenes vinculados a la actividad agrícola destinados a acopio y depósito de materias primas y aperos de uso agrario) y 11.1.c) del RSR. Este Uso se desarrolla en el artículo 19 del RSR.

INFORME JURÍDICO.

El procedimiento de calificación urbanística se ha tramitado en legal forma, cumpliendo los actos de uso y aprovechamiento urbanísticos tanto los requisitos sustantivos, de conformidad con la Instrucción Técnica de Planeamiento (tal y como se ha expuesto en el Informe Técnico), como administrativos pertinentes, asimismo queda concretado el contenido de la calificación.

A su vez, ha quedado debidamente justificado, de conformidad con los artículos 60 y 61 del TR LOTAU, que la actuación se ubica en el suelo rústico no urbanizable de especial protección y suelo rústico de reserva. De todo lo expuesto hasta el momento se deduce que nos encontramos ante un acto sujeto a la obtención de la pertinente calificación urbanística, según lo exigen los artículos 54 y 61 del TR LOTAU y 37 del RSR.

Que con fecha 29 de enero de 2019 se ha publicado en el DOCM la Orden 7/2019, de 15 de enero, de la Consejería de Fomento, por la que se modifica la Orden de 31 de marzo de 2003, de la Consejería de Obras Públicas, por la que se aprueba la Instrucción técnica de planeamiento sobre determinados requisitos sustantivos que deberán cumplir las obras, construcciones e instalaciones en suelo rústico, establece en su Art. 3.3.:

“ 3. Excepcionalmente, para aquellos usos y actividades cuyo relevante interés social o económico resulte en cada caso justificado, podrá otorgarse licencia para la realización de obras, construcciones e instalaciones en fincas de menor superficie y/o con mayor porcentaje de ocupación, siempre y cuando se den de modo concurrente los siguientes requisitos:

- a) Que la actuación resulte compatible con el carácter rural del suelo, adoptándose las medidas que pudieran ser precisas al efecto.*
- b) Que exista informe previo favorable de la Consejería competente en materia del uso o actividad propuesta.*
- c) Que exista informe previo y vinculante favorable de la Comisión Provincial de ordenación del Territorio y Urbanismo para actuaciones en municipios de menos de 20.000 habitantes de derecho o de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo en el resto de municipios, **salvo en el supuesto de usos y actividades vinculados al sector primario** que no impliquen transformación de productos.*

El informe al que se refiere el presente apartado se podrá emitir conjuntamente con la calificación urbanística cuando la actividad la requiera de acuerdo con la normativa urbanística vigente.

- d) Que no sean obras, construcciones e instalaciones relacionadas con el uso residencial unifamiliar.”*

Al tratarse de un uso vinculado al sector primario, no requiere de informe previo y vinculante favorable de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

ACUERDO FINAL

En base a lo expuesto, de acuerdo con los artículos 38 y 42.1. del RSR y el art. 10.1.g) del Decreto 235/2010 de regulación de competencias y de fomento de la transparencia en la actividad urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, una vez visto el expediente y oído el informe propuesta del Sr. ponente, la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda por unanimidad otorgar la calificación solicitada para el uso y características recogido en el Proyecto informado.

Al término de la actividad autorizada y, en todo caso, una vez caducada la licencia municipal y la presente calificación, el promotor de la misma deberá reponer los terrenos conforme al plan de restauración fijado.

Asimismo el Ayuntamiento deberá proceder a:

- Comprobar la inscripción registral de la afectación real de la finca vinculada a las obras a la que se le otorga calificación urbanística (Art. 58 del TRLOTAU y 17 del RSR). Asimismo que la finca registral afectada se corresponde con las parcelas sobre las que recae la calificación urbanística.
- Exigir de los interesados la prestación del 3% a modo de garantía del coste total de las obras (Art. 63.1.2º d) del TRLOTAU y 17 del RSR).
- Advertir que la caducidad de la licencia de obras supondrá la de la calificación urbanística otorgada. (Art. 66.4 del TRLOTAU y 40 del RSR).
- Comprobar el cumplimiento de los requisitos establecidos en la presente calificación urbanística.

PUNTO 5.2.- EXPTE. 46/18. Proyecto de “LÍNEA AÉREA MT 15 Kw Y CT INTEMPERIE DE 50 KVA DE SUMINISTRO DE ENERGÍA ELÉCTRICA DE VIVIENDA”, promovido por DON JOSÉ IGNACIO JIMÉNEZ DIEZ, dentro del término municipal de FUENTENAVA DE JÁBAGA – NAVALÓN - (Cuenca).

La calificación urbanística es una figura jurídica regulada en los artículos 54 y siguientes del Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (en adelante TRLOTAU) y en los correspondientes artículos del Decreto 242/2004, de 27 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Suelo Rústico (en adelante RSR) que los desarrollan, configurándose como un trámite y requisito administrativo previo, preceptivo y vinculante para el posterior otorgamiento por la Autoridad Municipal de la preceptiva licencia para desarrollar determinadas actividades y usos en suelo clasificado como rústico, tanto de “reserva”, como “no urbanizable de especial protección”.

El contenido y el procedimiento para llevar a cabo la **TRAMITACIÓN** de las calificaciones urbanísticas, en lo que aquí interesa, se encuentra regulado en el artículo 64 del TRLOTAU y en los artículos 38, 42 y 43 del RSR, habiéndose tramitado, en el caso que nos ocupa, el expediente y su contenido en la forma requerida en los preceptos enumerados. De este modo, en el expediente que nos atañe, consta la siguiente documentación:



1. ANTECEDENTES:

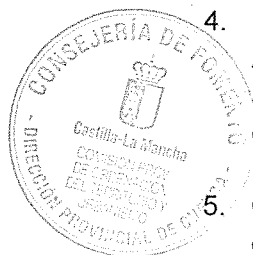
- Con fecha 16 de diciembre de 2011 se notifica a D. José Ignacio Jiménez Díez Resolución de Alcaldía de fecha 14 de diciembre de 2011 por la que se concede licencia de obras para la construcción de vivienda unifamiliar en la parcela 149 del polígono 503.
- Con fecha 20 de agosto de 2015 se notifica a D. José Ignacio Jiménez Díez Resolución de Alcaldía de fecha 7 de agosto de 2015 por la que se concede licencia de obras para la construcción de vivienda unifamiliar con sótano en la parcela 149 del polígono 503.

2. Solicitud de licencia municipal de fecha 14 de junio de 2018.

3. Información Pública realizada a través de los siguientes medios:

- D.O.C.M. nº 139, de 17 de julio de 2018.
- Periódico "Las Noticias de Cuenca" de fecha 27 de julio al 2 de agosto de 2018.

Ante esta información pública, no se producen alegaciones según consta en certificado municipal emitido en fecha 4 de septiembre de 2018.



4. Informe del Servicio de Medio Ambiente de la Dirección Provincial de la Consejería de Agricultura, Medio Ambiente y Desarrollo Rural de Cuenca de fecha 14 de mayo de 2018, sobre la evaluación de impacto ambiental del proyecto que nos ocupa, donde se concluye que no es necesario someter el proyecto a un procedimiento reglado de Evaluación de Impacto Ambiental.

5. Certificado municipal de fecha 4 de septiembre de 2018 relativo a la clasificación del suelo como Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección.

6. Acreditación municipal de haber efectuado el trámite de notificación al interesado de conformidad con lo establecido en el artículo 43.6 del RSR, según escrito de fecha 5 de septiembre de 2018.

7. Autorización de cruzamiento del Ayuntamiento de Fuentenava de Jábaga de fecha 18 de diciembre de 2018 como titular del camino público denominado Camino de las Pilas.

8. Autorización de cruzamiento/servidumbre por parte de D. Juan José García Caballero de fecha 7 de septiembre de 2017 como titular de la parcela 125 del polígono 503.

9. Informe municipal de fecha 4 de septiembre de 2018 donde se establece que:

- La actuación pretendida es conforme con la ordenación urbanística y el planeamiento aplicable al acto edificatorio o uso del suelo.
- La actuación pretendida es conveniente para los intereses generales del municipio.
- No existe riesgo de formación de núcleo de población.

10. Acuerdo de conexión de instalación eléctrica a red de alta tensión, por parte de la Consejería de Economía, Empresas y Empleo, de fecha 2 de octubre de 2017, para suministro a vivienda unifamiliar en el término municipal de Fuentenava de Jábaga.

11. Resolución de fecha 11 de diciembre de 2018 de la Dirección Provincial de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes de Cuenca, en materia de patrimonio cultural, por la que informa favorablemente el proyecto.

Una vez analizada la tramitación y el contenido del expediente, a continuación vamos a pasar a abordar los aspectos técnicos y jurídicos de la calificación urbanística solicitada, para finalizar efectuando la correspondiente propuesta a esta Comisión Provincial.

ESTUDIO TÉCNICO.

Se redacta este Proyecto a petición de D. José Ignacio Jiménez Díez, el cual es titular de una Vivienda Unifamiliar en parcela rústica situada en la parcela 149, polígono 503 de Navalón en el T.M. de Fuentenava de Jábaga (Cuenca). Por la ubicación de la vivienda no es posible su suministro en BT desde Red de Distribución de BT, por lo que es necesario realizar el suministro a la Vivienda en MT mediante la instalación de una Centro de Transformación de Intemperie de 50 KVA con acometida aérea MT 15 Kv.

Las características de la instalación serán las siguientes: Centro de Transformación Particular Intemperie 15.000/420 V, 50 KVA. Tipo de acometida Línea Aérea MT 15 KV de 33 m.

La línea Aérea de MT tendrá una longitud total de 33 m y estará destinada a suministrar energía eléctrica a un centro de transformación particular de 50 KVA para vivienda unifamiliar. La instalación afecta a las parcelas 149, 9011 (camino de las pilas) y 125 del polígono 503.

La línea estará formada por un circuito simple de tres conductores de aluminio-acero tipo 47-AL1/8ST1A, para tensión normalizada de 15 KV, la tensión más elevada para el material será de 24 KV clasificada como de TERCERA CATEGORÍA. Estará constituida por apoyos metálicos, tipo celosía y presilla, con crucetas planas y de bóveda y aislamiento por cadenas de amarre y suspensión.

El punto de entronque para la línea se realizará en la Línea Aérea existente de la Compañía Distribuidora Unión Fenosa Distribución, en el apoyo nº 299-16 de la línea aérea 15 KV OCD706. Coordenadas UTM ED 50 (562.922 X; 4.441.023 Y).

Descrita a grandes líneas la instalación, se desprende que el USO de la misma es un USO DOTACIONAL DE EQUIPAMIENTOS DE TITULARIDAD PRIVADA, de acuerdo con lo previsto en el artículo 11.4.c) segundo guion del RSR. Según este precepto, se considera como Uso dotacional de equipamientos de titularidad privada, *“los elementos pertenecientes al sistema energético en todas sus modalidades, incluida la generación, redes de transporte y distribución.”* Este Uso se desarrolla en el artículo 29 del RSR.

Establecido el Uso del proyecto, debe de analizarse si se cumplen los requisitos de superficie mínima y % máximo de ocupación establecidos en la Orden de 31-3-03 de la Consejería de Obras Públicas, por la que se aprueba la Instrucción Técnica de Planeamiento sobre determinados requisitos sustantivos que deberán cumplir las obras, construcciones e instalaciones en suelo rústico (en adelante Instrucción Técnica de Planeamiento).

Esta norma, en su artículo 11 establece para este Uso que la superficie mínima de la finca será la necesaria y adecuada a los requerimientos funcionales del uso concreto que se pretende implantar, no fijado porcentaje máximo de ocupación por la edificación.

Por lo tanto, el proyecto que nos atañe cumple con lo establecido al respecto por la Instrucción Técnica de Planeamiento.

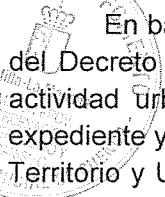


INFORME JURÍDICO.

Dicho esto, continuar informando que el procedimiento de calificación urbanística se ha tramitado en legal forma, cumpliendo los actos de uso y aprovechamiento urbanísticos tanto los requisitos sustantivos, de conformidad con la Instrucción Técnica de Planeamiento (tal y como se ha expuesto en el Informe Técnico), como administrativos pertinentes, asimismo queda concretado el contenido de la calificación.

A su vez, ha quedado debidamente justificado, de conformidad con el artículo 61 del TR LOTAU, que la actuación se ubica en el suelo rústico. Concretamente se ubica en "Suelo Rústico no urbanizable de especial protección" según se desprende del certificado municipal de 4 de septiembre de 2018. De todo lo expuesto hasta el momento se deduce que nos encontramos ante un acto sujeto a la obtención de la pertinente calificación urbanística, según lo exigen los artículos 54.1.3º b) del TR LOTAU y 37.2 del RSR.

ACUERDO FINAL



En base a lo expuesto, de acuerdo con los artículos 38 y 42.1.a) del RSR y el art. 10.1.g) del Decreto 235/2010 de regulación de competencias y de fomento de la transparencia en la actividad urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, una vez visto el expediente y oído el informe propuesta del Sr. ponente, la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda por unanimidad otorgar la calificación solicitada para los usos y características de las construcciones recogidas en el Proyecto informado.

Al término de la actividad autorizada y, en todo caso, una vez caducada la licencia municipal y la presente calificación, el promotor de la misma deberá reponer los terrenos conforme al plan de restauración fijado.

Asimismo el Ayuntamiento deberá proceder a:

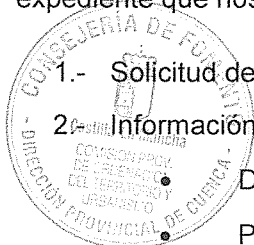
- Comprobar la inscripción registral de la afectación real de la finca vinculada a las obras a la que se le otorga calificación urbanística (Art. 58 del TR LOTAU y 17 del RSR). Asimismo, que la finca registral afectada se corresponde con la parcela sobre la que recae la calificación urbanística.
- Exigir de los interesados la prestación del 3% a modo de garantía del coste total de las obras (Art. 63.1.2º d) del TR LOTAU y 17 del RSR).
- Fijar el importe de concepto de canon de participación municipal en el uso o aprovechamiento atribuido por la calificación en cuantía del 2% del importe total de la inversión en obras, construcciones e instalaciones a realizar /art. 64.3 del TR LOTAU y 33 del RSR).
- Advertir que la caducidad de la licencia de obras supondrá la de la calificación urbanística otorgada. (Art. 66.4 del TR LOTAU y 40 del RSR).
- Comprobar el cumplimiento de los requisitos establecidos en la presente calificación urbanística.

PUNTO 5.3.- EXPTE. 48/18: PROYECTO TÉCNICO DE "PLANTA DE GNL, LÍNEA DE SUMINISTRO Y ANTENA DE CONEXIÓN PARA SUMINISTRO", PROMOVIDO

POR REDEXIS GAS, S.A. EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE LAS PEDROÑERAS (CUENCA).

La calificación urbanística es una figura jurídica regulada en los artículos 54 y siguientes del Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (en adelante TRLOTAU) y en los correspondientes artículos del Decreto 242/2004, de 27 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Suelo Rústico (en adelante RSR) que los desarrollan, configurándose como un trámite y requisito administrativo previo, preceptivo y vinculante para el posterior otorgamiento por la Autoridad Municipal de la preceptiva licencia para desarrollar determinadas actividades y usos en suelo clasificado como rústico, tanto de "reserva", como "no urbanizable de especial protección".

El contenido y el procedimiento para llevar a cabo la **TRAMITACIÓN** de las calificaciones urbanísticas, en lo que aquí interesa, se encuentra regulado en el artículo 64 del TRLOTAU y en los artículos 38, 42 y 43 del RSR, habiéndose tramitado, en el caso que nos ocupa, el expediente y su contenido en la forma requerida en los preceptos enumerados. De este modo, en el expediente que nos atañe, consta la siguiente documentación:



1.- Solicitud de licencia de obra y calificación urbanística de fecha 16 de mayo de 2018.

2.- Información Pública realizada a través de los siguientes medios:

D.O.C.M. nº 226, de 20 de noviembre de 2018.

Periódico "Voces de Cuenca" de fecha 20 de diciembre de 2018.

Ante esta información pública, no se producen alegaciones según consta en certificado municipal emitido en fecha 22 de enero de 2019.

- 3.- Justificación de la realización del trámite de notificación al interesado de conformidad con lo establecido en el art. 43.6 RSR, según escrito de fecha 29 de enero de 2019.
- 4.- Informe de alcaldía de fecha 29 de enero de 2019 en el que se informa sobre las siguientes cuestiones:
 - a) Conformidad de la solicitud con la ordenación urbanística y el planeamiento aplicable al acto edificatorio o uso del suelo.
 - b) Conveniencia de la calificación urbanística para los intereses generales del municipio.
 - c) Inexistencia de riesgo de formación de núcleo de población de acuerdo con lo previsto en los artículos 10 y 43.7 del RSR.
- 5.- Certificado municipal de fecha 29 de enero de 2019, expresando que los terrenos donde se sitúan las instalaciones están clasificados como suelo rústico de reserva y suelo rústico no urbanizable de especial protección de infraestructuras.
- 6.- Informe del Servicio de Medio Ambiente de la Dirección Provincial de la Consejería de Agricultura, Medio Ambiente y Desarrollo Rural, de fecha 13 de junio de 2018, donde se



concluye que no es necesario someter el proyecto a un procedimiento reglado de Evaluación Ambiental.

- 7.- Declaración responsable de fecha 22 de junio de 2018.
- 8.- Resolución de la Dirección Provincial de Cuenca de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes, de fecha 9 de enero de 2019, en materia de patrimonio cultural, autorizable con condiciones.
- 9.- Solicitud de 21 de mayo de 2018 a la dirección Provincial de Economía, Empresas y Empleo en Cuenca, sobre la solicitud de modificación de autorización administrativa previa y otorgamiento autorización de ejecución de instalaciones para el proyecto denominado "Proyecto de autorización administrativa y ejecución de instalaciones de la planta GNL y antena para suministro al término municipal de Las Pedroñeras (Cuenca)".
- 10.- Notificación a los municipios colindantes, según escritos de 26 de septiembre de 2018: Rada de Haro, San Clemente, Las Mesas, La Alberca de Záncara, Villaescusa de Haro, Belmonte, El Pedernoso, El Provencio y Villarrobledo.
- 11.- Decreto de Alcaldía de fecha 29 de enero de 2019 en el que resuelve: *"Autorizar a la mercantil Redexis Gas S.A., con CIF A82625021 la utilización del dominio público municipal en la medida en que ello sea necesario para ejecutar el proyecto " PLANTA DE GNL, LÍNEA DE SUMINISTRO ELÉCTRICO Y ANTENA DE CONEXIÓN ARA SUMINISTRO AL TÉRMINO MUNICIPAL DE LAS PEDROÑERAS", sin que esta autorización suponga derecho preferente o exclusivo alguno de ocupación de dicho dominio público en beneficio de la misma, con emplazamiento en los siguientes polígonos y parcelas:*
 - *Polígono 68 Parcela 9001 CNO VILLARROBLEDO.*

Una vez analizada la tramitación y el contenido del expediente, a continuación vamos a pasar a abordar los aspectos técnicos y jurídicos de la calificación urbanística solicitada, para finalizar efectuando la correspondiente propuesta a esta Comisión Provincial.

ESTUDIO TÉCNICO

REDEXIS GAS, S.A., pretende realizar el suministro de gas natural canalizado a la población de Las Pedroñeras (Cuenca). Para ello, se elaboró el denominado "PROYECTO DE AUTORIZACION ADMINISTRATIVA Y EJECUCION DE INSTALACIONES DE LA PLANTA DE GNL Y ANTENA PARA SUMINISTRO AL TERMINO MUNICIPAL DE LAS PEDROÑERAS (CUENCA)" firmado digitalmente el 4 de mayo de 2018 por David Gavín Asso, colegiado nº2207 en el Colegio Oficial de Ingenieros Industriales de Aragón y La Rioja.

El objeto de las instalaciones descritas en el presente documento será el de dotar de suministro de gas natural licuado (GNL) a la población de Las Pedroñeras, para lo que se diseña una planta de GNL con una capacidad de 30 m3 (ampliable con otro de características similares) y una antena de suministro de 345 m de longitud (canalización enterrada de gas) que la unirá la planta con la red urbana de suministro.

Se contemplan además en el presente documento las actuaciones necesarias para el

suministro eléctrico y el acceso a la planta. No serán necesarias las conexiones a la red de abastecimiento ni a la de saneamiento, ni se generarán vertidos que requieran de depuración.

Tanto la Planta de GNL como los trazados de la antena de suministro y de la línea de subterránea de suministro eléctrico (que compartirán trazado en su zona de afección a suelo rústico) discurrirán sobre Suelo Rústico de Reserva, según el Plan General de Ordenación Municipal (POM) de Las Pedroñeras.

La planta de GNL se emplazará en el Polígono 68 Parcela 7 de Las Pedroñeras, en el paraje de la Rambla Palomino. La parcela tiene una superficie de 3.932 m² según Catastro, está dedicada al uso agrario en secano y carece de vallado o edificaciones de ningún tipo. La planta ocupará 1.804 m² del total de la superficie de la parcela.

Las principales características de la finca en la que se emplazará la Planta de GNL son las siguientes:

Propiedad: Doña María Teresa Izquierdo Pacheco y Doña María Gema Izquierdo Pacheco

Uso actual: Agrícola (cereal en secano)

Linderos: norte, Agustín Cano; sur, Juliana Izquierdo; este, Eremita Montoya; oeste, Camino de Villarrobledo.

Superficie parcela: 3.932 m² según Catastro

Referencia Catastral: 16163A06800007

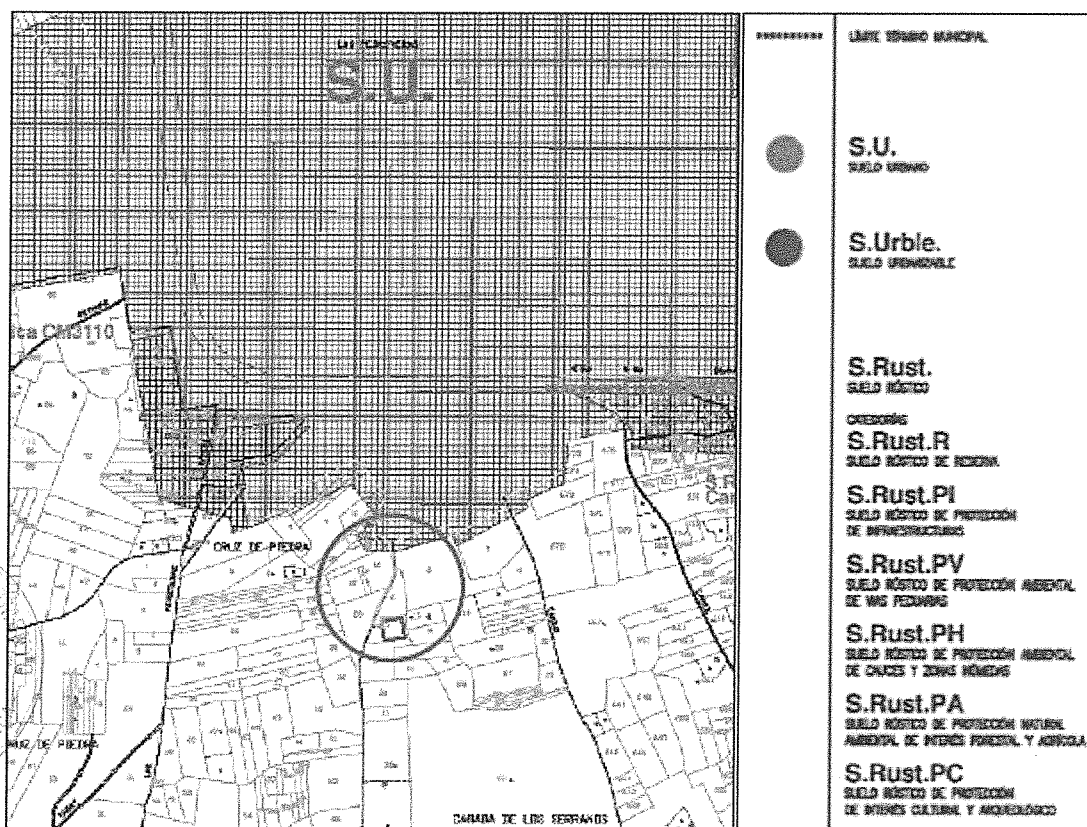
Edificaciones existentes: Ninguna

En lo que respecta a la canalización enterrada de la antena de suministro, discurrirá, en su tramo sobre suelo rústico, a través del Camino Palomino (Camino de Villarrobledo en Catastro), con referencia catastral 16163A068090010000DX.

Por su parte, la línea de suministro eléctrico discurrirá, también a través del Camino Palomino (Camino de Villarrobledo en Catastro), con el mismo trazado que la canalización de gas y de acuerdo a las condiciones establecidas por la compañía distribuidora entre el punto de suministro y la nueva planta.

La solución técnica adoptada para la gasificación del término municipal de Las Pedroñeras (Cuenca), consiste en iniciar la distribución de gas desde una Planta Satélite de GNL de la que partirá una Antena de suministro que conectará con la red de distribución en MOP 5 bar sobre suelo urbano para realizar el suministro a usuarios domésticos y comerciales del núcleo urbano y de zonas próximas a este.

Las instalaciones incluidas en el proyecto abarcan además la línea de suministro eléctrico que se ejecutará entre la planta y el punto de suministro proporcionado por la compañía distribuidora. Esta línea eléctrica será subterránea y discurrirá por el mismo trazado que la antena de suministro.



Emplazamiento de la planta de GNL (círculo rojo) sobre plano de Ordenación del POM de Las Pedroñeras

Las instalaciones proyectadas se ubican en el Término Municipal de Las Pedroñeras (Cuenca), en concreto en la parcela ubicada en camino de Villarrubia (parcela con referencia catastral 16163A06800007).

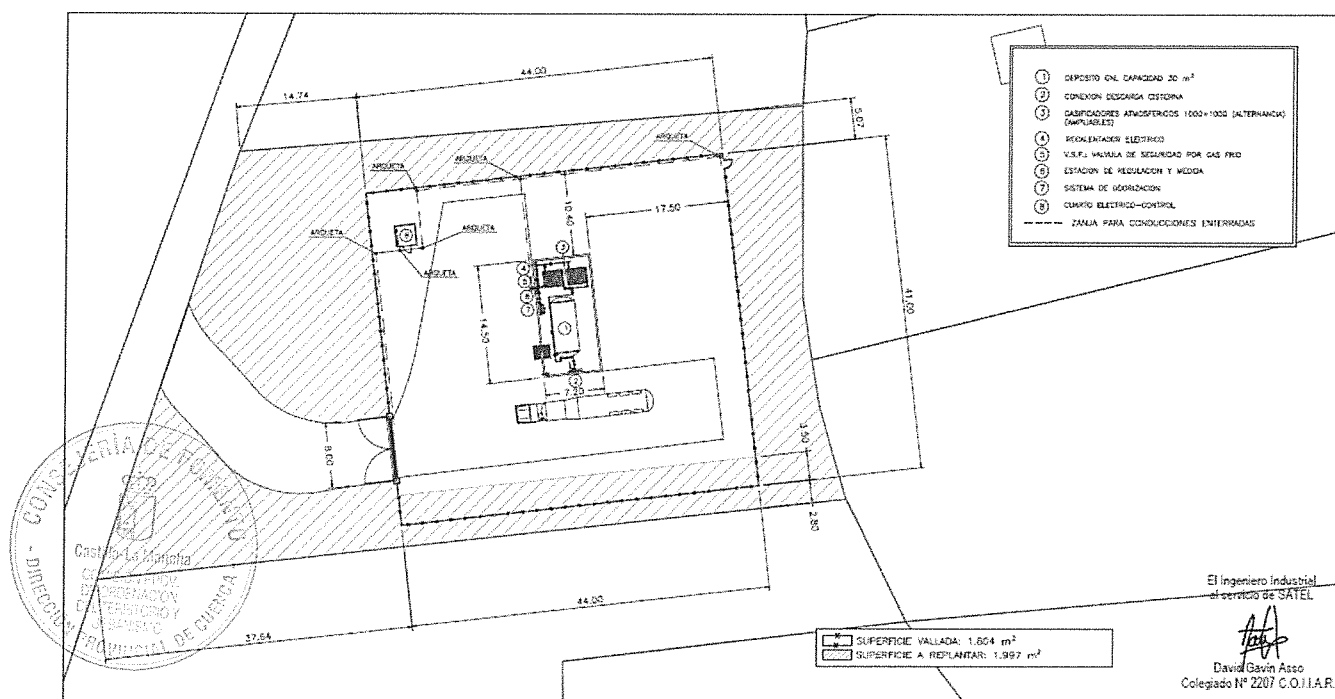
SUSTANCIA ALMACENADA	Gas Natural Licuado (GNL)
CAPACIDAD GEOMETRICA DEPOSITO	30 m ³ (Ampliable)
CAPACIDAD DE ALMACENAMIENTO DE GNL	13.700 kg
SUPERFICIE OCUPADA POR LA PLANTA	1.804 m ²

En cumplimiento del art. 64.2.2º TR LOTAU, la superficie destinada a plantaciones deberá ser de al menos la mitad de la finca objeto de calificación. En este caso, la superficie de la parcela es de 3.932 m², con lo que la superficie mínima destinada a plantación deberá ser de 1.996 m².

La superficie total objeto de replantación diseñada será de 1.997 m². Esta superficie corresponderá a las zonas de la parcela sobre las que se emplazará la planta exterior al vallado y que no serán empleadas para el uso normal o mantenimiento de la infraestructura (permitiendo el acceso de camiones cisterna) a la que se sumará una franja de 3,5 m de ancho en la zona sur

dentro del recinto dentro del vallado, tal y como se refleja en el plano adjunto.

Se realizará la replantación con plántones de romero de 1 año, con una altura de entre 20/30 cm a plantar en hoyo de 0,4 m x 0,4 m x 0,4 m con un marco de plantación de 1,5 m x 1,5 m.



Descrita la instalación, se desprende que el USO de la misma es un uso dotacional privado de acuerdo con lo previsto en el artículo 11.4.c), segundo guion del RSR, en relación con lo dispuesto en el artículo 12.1 del RSR (ya que como se analizará en el Informe Jurídico, nos encontramos ante suelo rústico no urbanizable de especial protección). Según el primer precepto citado, se considera como uso dotacional privado *“los elementos pertenecientes al sistema energético en todas sus modalidades, incluida la generación, redes de transporte y distribución”*.

Establecido el uso del proyecto, debe de analizarse si se cumplen los requisitos de superficie mínima y % máximo de ocupación establecidos en la Orden de 31-3-03 de la Consejería de Obras Públicas, por la que se aprueba la Instrucción Técnica de Planeamiento sobre determinados requisitos sustantivos que deberán cumplir las obras, construcciones e instalaciones en suelo rústico (en adelante Instrucción Técnica de Planeamiento).

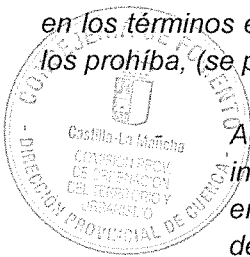
Esta norma, en su artículo 11.1 establece que para elementos pertenecientes al sistema energético, la superficie mínima será la necesaria y adecuada a los requerimientos funcionales del uso concreto que se pretenda instalar, no estableciendo % máximo de ocupación alguno. Por lo tanto, el proyecto que nos atañe cumple con lo establecido al respecto por la Instrucción Técnica de Planeamiento.



INFORME JURÍDICO

El procedimiento de calificación urbanística se ha tramitado en legal forma, cumpliendo los actos de uso y aprovechamiento urbanísticos tanto los requisitos sustantivos, de conformidad con la Instrucción Técnica de Planeamiento (tal y como se ha expuesto en el Informe Técnico), como administrativos pertinentes, asimismo queda concretado el contenido de la calificación.

A su vez, ha quedado debidamente justificado, de conformidad con los artículos 60 y 61 del TR LOTAU, que la actuación se ubica en el suelo rústico. Concretamente se ubica en suelo rústico no urbanizable de especial protección, encontrándonos ante un acto sujeto a la obtención de la pertinente calificación urbanística, según lo exigen los artículos 54.4 del TR LOTAU y 37.2 del RSR, al tratarse de un acto previsto en el apartado 3º.b) del número 1 del artículo 54 del TR LOTAU. Este precepto establece que *“previa obtención de la preceptiva calificación urbanística en los términos establecidos en esta Ley y siempre que la ordenación urbanística y territorial no los prohíba, (se podrán realizar en suelo rústico) los siguientes actos:...*



Actividades extractivas y mineras, equipamientos colectivos, actividades industriales, productivas, terciarias, de turismo rural o de servicios, que precisen emplazarse en el suelo rústico, con las condiciones que reglamentariamente se determinen.”

El TR LOTAU dispone en su artículo 63.1.2º.a) segundo párrafo que: *“...bastará para el otorgamiento de la calificación urbanística la presentación de la copia de solicitud de las concesiones, permisos o autorizaciones..., en cuyo caso la eficacia de la calificación urbanística quedará condicionada a la obtención de los correspondientes informes o resoluciones favorables, lo que será comprobado con el otorgamiento de la licencia municipal”*.

ACUERDO FINAL

En base a lo expuesto, de acuerdo con los artículos 38 y 42.1. del RSR y el art. 10.1.g) del Decreto 235/2010 de regulación de competencias y de fomento de la transparencia en la actividad urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, una vez visto el expediente y oído el informe propuesta del Sr. ponente, la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda por unanimidad otorgar la calificación solicitada para el uso y características recogidos en el Proyecto informado condicionando su eficacia a la obtención de las pertinentes autorizaciones/informes por parte de la **CONSEJERÍA DE ECONOMÍA, EMPRESAS Y EMPLEO** en materia de autorización administrativa del proyecto, lo que será comprobado con el otorgamiento de la licencia municipal por el Ayuntamiento de LAS PEDROÑERAS. Una vez concedida la licencia lo notificará a esta Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en virtud del artículo 29.5 del Reglamento de Disciplina Urbanística, aprobado por Decreto 34/2011, de 26 de abril

Al término de la actividad autorizada y, en todo caso, una vez caducada la licencia municipal y la presente calificación, el promotor de la misma deberá reponer los terrenos conforme

al plan de restauración.

Asimismo el Ayuntamiento deberá proceder a:

- Comprobar la inscripción registral de la afectación real de la finca vinculada a las obras a la que se le otorga calificación urbanística (Art. 58 del TRLOTAU y 17 del RSR). Asimismo, que la finca registral afectada se corresponde con la parcela sobre la que recae la calificación urbanística.
- Exigir de los interesados la prestación del 3% a modo de garantía del coste total de las obras (Art. 63.1.2º d) del TRLOTAU y 17 del RSR).
- Fijar el importe de concepto de canon de participación municipal en el uso o aprovechamiento atribuido por la calificación en cuantía del 2% del importe total de la inversión en obras, construcciones e instalaciones a realizar /art. 64.3 del TRLOTAU y 33 del RSR).
- Advertir que la caducidad de la licencia de obras supondrá la de la calificación urbanística otorgada. (Art. 66.4 del TRLOTAU y 40 del RSR).
- Comprobar el cumplimiento de los requisitos establecidos en la presente calificación urbanística.



PUNTO 5.4.- EXPTE. 51/18. "PROYECTO DE MEJORA Y ACONDICIONAMIENTO DE QUESERÍA", promovido por S.A.T. OVEMAN Nº 403, dentro del término municipal de VILLAESCUSA DE HARO (Cuenca).

La calificación urbanística es una figura jurídica regulada en los artículos 54 y siguientes del Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (en adelante TRLOTAU) y en los correspondientes artículos del Decreto 242/2004, de 27 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Suelo Rústico (en adelante RSR) que los desarrollan, configurándose como un trámite y requisito administrativo previo, preceptivo y vinculante para el posterior otorgamiento por la Autoridad Municipal de la preceptiva licencia para desarrollar determinadas actividades y usos en suelo clasificado como rústico, tanto de "reserva", como "no urbanizable de especial protección".

El contenido y el procedimiento para llevar a cabo la **TRAMITACIÓN** de las calificaciones urbanísticas, en lo que aquí interesa, se encuentra regulado en el artículo 64 del TRLOTAU y en los artículos 38, 42 y 43 del RSR, habiéndose tramitado, en el caso que nos ocupa, el expediente y su contenido en la forma requerida en los preceptos enumerados. De este modo, en el expediente que nos atañe, consta la siguiente documentación:

1. Solicitud de licencia municipal de fecha 24 de mayo de 2018.
2. Información Pública realizada a través de los siguientes medios:
 - D.O.C.M. nº 176, de 7 de septiembre de 2018.
 - Diario EL DIA digital.es, de fecha 30 de agosto de 2018.
 - Tablón de Edictos del Ayuntamiento de Villaescusa de Haro.



Ante esta información pública, no se producen alegaciones según consta en certificado municipal emitido en fecha 18 de enero de 2019.

3. Acreditación municipal de haber efectuado el trámite de notificación al interesado de conformidad con lo establecido en el artículo 43.6 del RSR, de fecha 18 de enero de 2019.
4. Informe municipal de fecha 18 de enero de 2019 relativo a las siguientes cuestiones:
 - a) Conformidad de la solicitud con la ordenación urbanística y el planeamiento aplicable al acto edificatorio o uso del suelo.
 - b) Conveniencia de la calificación urbanística para los intereses generales del municipio.
 - c) Inexistencia de riesgo de formación de núcleo de población de acuerdo con lo previsto en el artículo 10 del RSR y el planeamiento vigente.
5. Certificado municipal de fecha 5 de febrero de 2019, donde se establece que los terrenos están clasificados como "Suelo Rústico de Reserva" y "Suelo Rustico No Urbanizable de Especial Protección".



6. Informe del Servicio de Medio Ambiente de Cuenca de la Conserjería de Agricultura, Medio Ambiente y Desarrollo Rural, de fecha 8 de octubre de 2018, en el que se indica lo siguiente:

El citado proyecto posee Resolución de 25/08/2016, de la Viceconsejería de Medio Ambiente, por la que se formula el informe de impacto ambiental del proyecto: "Quesería para la elaboración artesanal de queso manchego", situada en el término municipal de Villaescusa de Haro (Cuenca), cuyo promotor es SAT Oveman número 403. Expte: PRO-CU-16-0535, por la que se resuelve, en su apartado séptimo, que el citado proyecto no necesita someterse a una Evaluación Ambiental Ordinaria. Así mismo, también en el apartado séptimo de la Resolución se indica que el informe ambiental perderá su vigencia y cesará en la producción de los efectos que le son propios en el plazo máximo de tres años desde su publicación en el DOCM, salvo que se hubiera autorizado el proyecto y comenzado su ejecución."

7. Solicitud de informe a la Dirección Provincial de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes de Cuenca, relativo a la afección al patrimonio cultural, de fecha 13 de septiembre de 2018.
8. Notificación a los municipios colindantes de Villar de la Encina, Villalgordo del Marquesado, Rada de Haro, Las Pedroñeras, La Alberca de Záncara, Fuentelespino de Haro, Carrascosa de Haro, Belmonte y Alconchel de la Estrella, con fecha 13 de septiembre de 2018.
9. Informe de la Confederación Hidrográfica del Guadiana al Ayuntamiento de Villaescusa de Haro, de fecha 9 de noviembre de 2018.

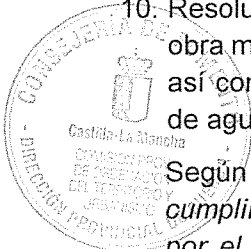
En el citado informe, en el apartado "Cauces, zona de servidumbre, zona de policía y riesgo de inundación" se indica que: *"Si bien parte de la parcela de actuación ocupa la zona de policía del arroyo de las Huertas, las instalaciones proyectadas se ubican a 300 metros al sur de dicho cauce, por lo que no se prevé afección física alguna a cauces que constituyan el DPH del Estado, definido en el artículo 2 del Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de*

julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas (TRLA), ni a las zonas de servidumbre y policía.”

En el apartado “Consumo de agua” se indica lo siguiente:

“Para poder abastecer la presente actuación a partir del derecho de aguas privadas reconocido, el promotor deberá solicitar la transformación del mismo en la concesión, incluyendo el uso industrial, de manera que la concesión resultante, en el caso de que se resuelva favorablemente, ampare la totalidad de usos que se llevan a cabo en la explotación. Asimismo, se deberá solicitar el cambio de titularidad del referido aprovechamiento.”

“Por otra parte, en el caso de que la actuación se abastezca desde la red municipal, la competencia para el suministro es del propio Ayuntamiento, siempre y cuando disponga de los derechos de uso suficientes.”

- 
10. Resolución de Alcaldía, de fecha 18 de abril de 2017, según la cual se concede licencia de obra menor para la realización de acometida de agua en la parcela 1017 del polígono 501, así como autorización provisional de utilización del servicio municipal de abastecimiento de agua.

Según se indica en la Resolución: *“El carácter provisional de la autorización se vincula al cumplimiento por parte del interesado de los requisitos establecidos en el informe emitido por el Organismo de Cuenca (Confederación Hidrográfica del Guadiana) respecto del aprovechamiento existente en el inmueble y previsto en el proyecto de actividad de “Quesería para la elaboración artesanal de queso manchego:”*

- *Solicitud de cambio de titularidad del aprovechamiento.*
- *Solicitud de transformación en concesión del aprovechamiento de aguas privadas existentes para incluir el uso industrial.”*

11. Solicitud de informe a la Unidad de Carreteras en Cuenca del Ministerio de Fomento de fecha 13 de septiembre de 2018.

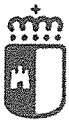
12. Informe del Servicio de Salud Pública y Consumo de la Dirección Provincial de Cuenca de la Consejería de Sanidad, de fecha 27 de septiembre de 2018.

13. Copia de las licencias de obras de las edificaciones existentes en la parcela.

Una vez analizada la tramitación y el contenido del expediente, a continuación vamos a pasar a abordar los aspectos técnicos y jurídicos de la calificación urbanística solicitada, para finalizar efectuando la correspondiente propuesta a esta Comisión Provincial.

ESTUDIO TÉCNICO

Con la ejecución de este proyecto se pretenden realizar diversas mejoras constructivas en la quesería, así como la incorporación de nuevas maquinarias y bienes de equipo necesarias para alcanzar mayor eficacia en elaboración de queso artesano de leche de oveja. Su capacidad no se verá aumentada, manteniéndose en 2.000 litros/día.



La redacción del proyecto obedece a las motivaciones puestas de manifiesto por el promotor:

- Incrementar el valor añadido de la leche de oveja obtenida en su propia explotación, al transformarla en queso artesano cuya característica fundamental es la calidad del producto.
- Intervenir en su propio entorno rural, creando puestos de trabajo, diversificando la actividad económica y fijando la población.

Las edificaciones se ubicarán en la parcela 1017 del polígono 501 del término municipal de Villaescusa de Haro (Cuenca), que cuenta con una superficie de 174.083 m²s.

La finca donde se ubicará la construcción tiene acceso desde el Camino de Rada de Haro y dispone de la siguiente dotación de servicios:

- Abastecimiento de agua: existe autorización de acometida de agua a la red general de abastecimiento del Ayuntamiento de Villaescusa de Haro.
- Red de energía eléctrica: existe abastecimiento eléctrico mediante un centro de transformación.
- Red de saneamiento hasta la red general de alcantarillado municipal.

Sobre la parcela donde se pretende llevar a cabo las obras objeto del presente proyecto existen varias edificaciones ganaderas con una superficie total construida de 14.028 m².

Las nuevas edificaciones que se proyectan tendrán una superficie total en planta de 472,38 m², que junto con la quesería de 1.800 m² supone una superficie de 2.272,38 m².

Todas las edificaciones existentes en la parcela cuentan con sus respectivas licencias.

Además, en esta misma parcela se encuentra en tramitación la calificación urbanística para la ejecución de una edificación destinada a fabricación de premezclas para la alimentación animal (Expediente C.U. 5/19), cuya superficie ocupada es de 1.029,92 m².

Por lo tanto, la superficie total de ocupación sobre la parcela es de 17.330,30 m², lo que supone un porcentaje de ocupación del 9,96 %.

Las edificaciones propuestas en el presente proyecto ocuparán una superficie de 472,38 m², que se desglosa en las siguientes:

- Nave auxiliar	152,10 m ² c
- Porche de recepción	57,60 m ² c
- Porche de expedición	23,18 m ² c
- Aparcamientos	235,50 m ² c
- Caseta depuradora	4,00 m ² c

El proyecto plantea la ejecución de obras exteriores de urbanización:

- Aparcamiento exterior de 235,50 m² y 2,20 m de altura libre, construido con estructura metálica y cubierta de teja cerámica mixta roja envejecida.

- Cerramiento de 20 ml de placa prefabricada de hormigón armado de 3,60 m de altura, e instalación de puerta de acceso metálica.
- Cerramiento-vallado de celosía de forja de 145 m de longitud y de 1,50 m de altura, incluso portón de acceso del mismo material.
- Construcción de camino de acceso a la quesería de 410 ml de longitud y 6 m de ancho (2.460 m2).
- Construcción de solera de hormigón armado de 2700 m2.
- Asfaltado de accesos en 560 m2.
- Acerado exterior de la quesería de 265 ml y 1 m de anchura, de baldosa hidráulica.
- Alumbrado exterior.

Vallado perimetral de simple torsión de 635 ml y 2 m de altura.

- Conducción de agua potable desde la red general de abastecimiento del municipio.

Red de evacuación de aguas residuales desde la estación de depuración hasta la red general de saneamiento municipal.

Se instalará una depuradora de aguas industriales, que conllevará la construcción de una caseta de 4 m2 y 2,8 m de altura, para alojamiento de equipos eléctricos y acondicionamiento del terreno con solera de hormigón de 35 m2.

Se realizarán también obras en el interior de la quesería:

- Construcción de foso para saladero de quesos (6,88 m x 2,22 m x 0,78 m de profundidad)

-Se construirá un forjado intermedio en el interior de la quesería con una superficie de 154 m2, para usos varios y paso de visitas, con estructura de pilares y vigas metálicas y forjado de placa alveolar prefabricada. Se situará a una altura de 3,40 m y no supondrá un aumento de la altura de la nave existente.

- Murete de protección de paneles de cerramiento de 15 cm de espesor, 427 ml y 50 cm de altura), construido in situ con hormigón armado.

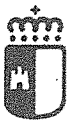
- Tratamiento de pavimento con poliuretano-cemento como protección e impermeabilización de la solera de hormigón en las dependencias de cámara de secado, cámara de maduración, cámara de conservación, sala de lavado, sala de envasado, expedición, zona de paso, pasillo zona sucia y recepción (435 m2) y en el murete de protección de hormigón de estas dependencias (261 ml).

- Pavimento antiácido sobre solera de hormigón en las dependencias de obrador y saladero (275 m2) y en el murete de protección de estas dependencias.

- Desagües en acero inoxidable en recepción, obrador, saladero, sala de lavado y sala de envasado.

- Bancada para equipos de frío de 26,35 m2 y 5,35 m de altura, adosada a la nave quesería, construida con estructura metálica electrosoldada. Situada sobre la nave auxiliar.

Por último, se proyectan también obras adosadas a la nave de la quesería:



-Se construirá una nave auxiliar (sala caldera, almacén, sala de suelo y sala de agua) de 152,10 m² construidos para albergar la caldera y depósito de gasoil, compresor de aire comprimido, depósitos de suelo, descalcificador-clorador y depósito de agua. La nave contará con estructura metálica, cerramiento exterior de termoarcilla enfoscado por ambas caras y cubierta de teja mixta envejecida sobre panel sándwich. La altura a alero es de 4 m.

- Se construirá también un porche de entrada de materia prima (57,60 m²) y un porche de salida de productos terminados (23,18 m²), de estructura metálica y cubierta de teja mixta envejecida sobre panel sándwich. La altura a alero es de 4 m.

Las edificaciones se sitúan a una distancia superior a 5 m a linderos y 15 m a eje de camino.

En conclusión, la superficie vinculada a la actividad es de 174.083 m²s y la superficie total ocupada es de 17.330,30 m²c, lo que supone una ocupación de 9,96 %.

Descrita la instalación, se desprende que el USO de la misma es un USO ADSCRITO AL SECTOR PRIMARIO, de acuerdo con lo previsto en los artículos 2.1.c) de la ITP (otras construcciones diferentes de las enunciadas en las letras anteriores relacionadas con la actividad agrícola y ganadera y con actividades primarias, incluidas las que impliquen transformación de productos) y 11.1.c) del RSR. Este Uso se desarrolla en el artículo 19 del RSR.

Establecido el Uso del proyecto, debe de analizarse si se cumplen los requisitos de superficie mínima y % máximo de ocupación establecidos en la Orden de 31-3-03 de la Consejería de Obras Públicas, por la que se aprueba la Instrucción Técnica de Planeamiento sobre determinados requisitos sustantivos que deberán cumplir las obras, construcciones e instalaciones en suelo rústico (en adelante Instrucción Técnica de Planeamiento).

Esta norma, en su artículo 4 establece para este Uso la superficie mínima de la finca en suelo rústico de reserva de 1 hectárea y en suelo rústico no urbanizable de especial protección de 1,5 hectáreas, así como un porcentaje máximo de ocupación por la edificación del 10 %.

Por lo tanto, el proyecto que nos atañe cumple con lo establecido al respecto por la Instrucción Técnica de Planeamiento y el RSR.

INFORME JURÍDICO

El procedimiento de calificación urbanística se ha tramitado en legal forma, cumpliendo los actos de uso y aprovechamiento urbanísticos tanto los requisitos sustantivos, de conformidad con la Instrucción Técnica de Planeamiento (tal y como se ha expuesto en el Informe Técnico), como administrativos pertinentes, asimismo queda concretado el contenido de la calificación.

A su vez, ha quedado debidamente justificado, de conformidad con los artículos 60 y 61 del TR LOTAU, que la actuación se ubica en el suelo rústico. De todo lo expuesto hasta el momento se deduce que nos encontramos ante un acto sujeto a la obtención de la pertinente calificación urbanística, según lo exigen los artículos 61 del TR LOTAU y 37.2. del RSR.

El TR LOTAU dispone en su artículo 63.1.2º.a) segundo párrafo que: "...basta para el otorgamiento de la calificación urbanística la presentación de la copia de solicitud de las concesiones, permisos o autorizaciones...", en cuyo caso la eficacia de la calificación urbanística

quedará condicionada a la obtención de los correspondientes informes o resoluciones favorables, lo que será comprobado con el otorgamiento de la licencia municipal".

ACUERDO FINAL

En base a lo expuesto, de acuerdo con los artículos 38 y 42.1. del RSR y el art. 10.1.g) del Decreto 235/2010 de regulación de competencias y de fomento de la transparencia en la actividad urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, una vez visto el expediente y oído el informe propuesta del Sr. ponente, la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda por unanimidad otorgar la calificación solicitada para el uso y características recogido en el Proyecto informado condicionando su eficacia a la obtención de las pertinentes autorizaciones/informes por parte de la **CONSEJERÍA DE EDUCACIÓN, CULTURA Y DEPORTES**, en materia de patrimonio cultural y de la **UNIDAD DE CARRETERAS DEL ESTADO**, en materia de carreteras, lo que será comprobado con el otorgamiento de la licencia municipal por el Ayuntamiento de VILLAESCUSA DE HARO. Una vez concedida la licencia lo notificará a esta Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en virtud del artículo 29.5 del Reglamento de Disciplina Urbanística, aprobado por Decreto 34/2011, de 26 de abril.

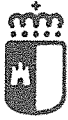
Al término de la actividad autorizada y, en todo caso, una vez caducada la licencia municipal y la presente calificación, el promotor de la misma deberá reponer los terrenos conforme al plan de restauración.

Asimismo el Ayuntamiento deberá proceder a:

- Comprobar la inscripción registral de la afectación real de la finca vinculada a las obras a la que se le otorga calificación urbanística (Art. 58 del TRLOTAU y 17 del RSR). Asimismo que la finca registral afectada se corresponde con las parcelas sobre las que recae la calificación urbanística.
- Exigir de los interesados la prestación del 3% a modo de garantía del coste total de las obras (Art. 63.1.2º d) del TRLOTAU y 17 del RSR).
- Advertir que la caducidad de la licencia de obras supondrá la de la calificación urbanística otorgada. (Art. 66.4 del TRLOTAU y 40 del RSR).
- Comprobar el cumplimiento de los requisitos establecidos en la presente calificación urbanística.

PUNTO 5.5.- EXPTE. 71/18. Proyecto para "AMPLIACIÓN DE NAVE DE USO ALMACÉN AGRÍCOLA", promovido por D. JESÚS ÁNGEL CUARTERO CEA, dentro del término municipal de VILLANUEVA DE LA JARA (Cuenca).

La calificación urbanística es una figura jurídica regulada en los artículos 54 y siguientes del Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (en adelante TRLOTAU) y en los correspondientes artículos del Decreto 242/2004, de 27 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Suelo Rústico (en adelante RSR) que los desarrollan, configurándose como un trámite y requisito administrativo previo, preceptivo y vinculante para el posterior otorgamiento por la Autoridad Municipal de la preceptiva licencia para desarrollar determinadas actividades y usos



en suelo clasificado como rústico, tanto de “reserva”, como “no urbanizable de especial protección”.

El contenido y el procedimiento para llevar a cabo la **TRAMITACIÓN** de las calificaciones urbanísticas, en lo que aquí interesa, se encuentra regulado en el artículo 64 del TRLOTAU y en los artículos 38, 42 y 43 del RSR, habiéndose tramitado, en el caso que nos ocupa, el expediente y su contenido en la forma requerida en los preceptos enumerados. De este modo, en el expediente que nos atañe, consta la siguiente documentación:

1. Solicitud de licencia municipal de fecha de entrada 4 de mayo de 2017.
2. Justificación de la realización del trámite de notificación al interesado de conformidad con lo establecido en el art. 43.6 RSR, según escrito de fecha 20 de diciembre de 2018, notificado en el 24 de diciembre de 2018.

3. Información Pública realizada a través de los siguientes medios:

- D.O.C.M. nº 82 de 27 de abril de 2018.
- Diario digital “Voces de Cuenca”, del 18 de abril de 2018.
- Tablón de anuncios del Ayuntamiento.

Ante esta información pública, no se producen alegaciones según consta en certificado municipal emitido en fecha 30 de noviembre de 2018.

4. Informes de Alcaldía de fechas 29 de noviembre de 2018 y 19 de diciembre de 2018 relativo, entre otras, a las siguientes cuestiones:

- Conformidad de la solicitud con la ordenación urbanística y el planeamiento aplicable al acto edificatorio o uso del suelo.
- Conveniencia de la calificación urbanística para los intereses generales del municipio.
- Inexistencia de riesgo de formación de núcleo de población de acuerdo con lo previsto en los artículos 10 y 43.7 del RSR.

5. Certificado municipal de fecha 30 de noviembre de 2018, donde se establece que los terrenos vinculados son clasificados como Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección de infraestructuras.

6. Informe del Servicio de Medio Ambiente de Cuenca, de la Consejería de Agricultura, Medio ambiente y Desarrollo Rural, de fecha 10 de julio de 2018, donde se concluye que no es necesario someter el proyecto a un procedimiento reglado de Evaluación Ambiental.

7. Solicitud de informe a la Dirección Provincial de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes de Cuenca, relativo a la afección al patrimonio cultural, de fecha 10 de mayo de 2018.

8. Resolución de 30 de octubre de 2018, de la Dirección Provincial de Fomento en Cuenca, por la que se autoriza la construcción de nave en la margen izquierda de la carretera CM-3122, en el tramo entre los P.K.S 7+850-7+950, en el T.M. de Villanueva de

la Jara (Cuenca), condicionada al cumplimiento y mantenimiento de las condiciones establecidas en ésta.

Como condición particular técnica se establece que:

“Se autoriza la construcción de la nave a una distancia a partir de los veinticuatro (24) metros medidos desde la arista exterior de la calzada más próxima de la carretera CM-3122 (en este caso, corresponden a una distancia a partir de los dieciocho (18) metros medidos desde la arista exterior de la explanación más próxima de la carretera CM-3122, y siempre fuera de la expropiación existente.”

9. Informe previo del Servicio de Industrias Agroalimentarias, Cooperativas y Desarrollo Rural de la Consejería de Agricultura, Medio Ambiente y Desarrollo Rural de Cuenca, de fecha 6 de julio de 2017, en relación con la excepción recogida en el Art. 3.3.b) de la ITP.



10. Informe Ayuntamiento de Villanueva de la Jara, de fecha 26 de junio de 2017, en relación a la excepcionalidad solicitada, en la que se considera acreditada la excepcionalidad, por los siguientes motivos:

“El promotor actualmente cuenta con una nave agrícola en la parcela 382 del polígono 27 de este término municipal y debido a la necesidad de contar con un espacio cubierto para almacenar productos agrícolas y protegerlos de la lluvia y otras inclemencias meteorológicas y aprovechar que ya está realizada la solera, se trata de cubrirla...”

“Esta obra permitirá que los productos agrícolas se almacenen en estado óptimo y puedan llegar al mercado en las mejores condiciones, lo que contribuye a mejorar la situación económica y social del municipio.

Por otra parte, en el término municipal de Villanueva de la Jara no existe suelo urbano que reúna la condición de solar donde poder edificar este tipo de construcciones. Al efecto, el Ayuntamiento está realizando gestiones encaminadas a crear suelo urbano de uso industrial a medio plazo, pero, en concreto, esta empresa necesita ampliar su actividad en las parcelas donde ya la desarrolla.”

Una vez analizada la tramitación y el contenido del expediente, a continuación vamos a pasar a abordar los aspectos técnicos y jurídicos de la calificación urbanística solicitada, para finalizar efectuando la correspondiente propuesta a esta Comisión Provincial.

ESTUDIO TÉCNICO.

El objeto del presente proyecto es la ampliación de una nave existente de uso almacén, localizada en la parcela 382 del polígono 27 del término municipal de Villanueva de la Jara.

La parcela tiene una superficie de 5.550 m²s, a día de hoy con una construcción en la misma, razón por la que el alcance se extiende a la creación de una nave de mayores dimensiones.

La vía que da acceso a la parcela se corresponde con la carretera CM-3122, que comunica las poblaciones de Villanueva de la Jara y Casasimarro. En las proximidades de la edificación se



encuentra una superficie destinada a maniobras y acceso a la misma, que permite la movilidad de vehículos en condiciones de seguridad y buena visibilidad.

La propuesta del presente proyecto es la materialización de un espacio diáfano para uso almacén.

La nueva nave se sitúa a una distancia mínima de 5 m a linderos y a una distancia de 24 m desde la arista exterior de la calzada.

La construcción consiste en una nave con las siguientes características geométricas:

- Superficie construida (antes de ampliación): 450,00 m²
- Superficie construida (después de ampliación): 615,25 m²
- Altura de alero: 6,00 ml
- Altura máxima (en cumbre): 7,46 ml

La nave existente que dispone de licencia de obras de fecha 23 de enero de 2012, tiene una superficie construida de 450 m², la superficie de ampliación es de 165,25 m², por lo que la superficie total construida y ocupada en la parcela con la presente ampliación es de 615,25 m², lo que supone un porcentaje de ocupación del 11,09%.

El edificio consiste en una nave de un módulo rectangular, a un agua, resuelta con perfiles de acero, adosada a la nave existente.

La cimentación se resolverá mediante zapatas superficiales aisladas de hormigón armado, arriostradas.

La cubierta será de panel aislante de chapa conformada tipo sándwich, prelacado en color blanco.

El cerramiento exterior será de placa prefabricada de hormigón pretensado.

Descrita la instalación, se desprende que el USO de la misma es un USO ADSCRITO AL SECTOR PRIMARIO, de acuerdo con lo previsto en los artículos 2.1.a) de la ITP (almacenes vinculados a la actividad agrícola destinados a acopio y depósito de materias primas y aperos de uso agrario) y 11.1.c) del RSR. Este Uso se desarrolla en el artículo 19 del RSR.

INFORME JURÍDICO.

El procedimiento de calificación urbanística se ha tramitado en legal forma, cumpliendo los actos de uso y aprovechamiento urbanísticos tanto los requisitos sustantivos, de conformidad con la Instrucción Técnica de Planeamiento (tal y como se ha expuesto en el Informe Técnico), como administrativos pertinentes, asimismo queda concretado el contenido de la calificación.

A su vez, ha quedado debidamente justificado, de conformidad con los artículos 60 y 61 del TR LOTAU, que la actuación se ubica en el suelo rústico no urbanizable de especial protección. De todo lo expuesto hasta el momento se deduce que nos encontramos ante un acto sujeto a la obtención de la pertinente calificación urbanística, según lo exigen los artículos 54 y 61 del TR LOTAU y 37 del RSR.

Que con fecha 29 de enero de 2019 se ha publicado en el DOCM la Orden 7/2019, de 15 de enero, de la Consejería de Fomento, por la que se modifica la Orden de 31 de marzo de 2003, de la Consejería de Obras Públicas, por la que se aprueba la Instrucción técnica de planeamiento

sobre determinados requisitos sustantivos que deberán cumplir las obras, construcciones e instalaciones en suelo rústico, establece en su Art. 3.3.:

“ 3. *Excepcionalmente, para aquellos usos y actividades cuyo relevante interés social o económico resulte en cada caso justificado, podrá otorgarse licencia para la realización de obras, construcciones e instalaciones en fincas de menor superficie y/o con mayor porcentaje de ocupación, siempre y cuando se den de modo concurrente los siguientes requisitos:*

- a) *Que la actuación resulte compatible con el carácter rural del suelo, adoptándose las medidas que pudieran ser precisas al efecto.*
- b) *Que exista informe previo favorable de la Consejería competente en materia del uso o actividad propuesta.*
- c) *Que exista informe previo y vinculante favorable de la Comisión Provincial de ordenación del Territorio y Urbanismo para actuaciones en municipios de menos de 20.000 habitantes de derecho o de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo en el resto de municipios, salvo en el supuesto de usos y actividades vinculados al sector primario que no impliquen transformación de productos.*



El informe al que se refiere el presente apartado se podrá emitir conjuntamente con la calificación urbanística cuando la actividad la requiera de acuerdo con la normativa urbanística vigente.

- d) *Que no sean obras, construcciones e instalaciones relacionadas con el uso residencial unifamiliar.”*

Al tratarse de un uso vinculado al sector primario, no requiere de informe previo y vinculante favorable de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

El TRLOTAU dispone en su artículo 63.1.2º.a) segundo párrafo que:”...bastará para el otorgamiento de la calificación urbanística la presentación de la copia de solicitud de las concesiones, permisos o autorizaciones..., en cuyo caso la eficacia de la calificación urbanística quedará condicionada a la obtención de los correspondientes informes o resoluciones favorables, lo que será comprobado con el otorgamiento de la licencia municipal”.

ACUERDO FINAL

En base a lo expuesto, de acuerdo con los artículos 38 y 42.1 del Reglamento de Suelo Rústico y el art. 10.1.g) del Decreto 235/2010 de regulación de competencias y de fomento de la transparencia en la actividad urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha , una vez visto el expediente y oído el informe propuesta del Sr. ponente, la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda por unanimidad otorgar la calificación solicitada para los usos y características de las construcciones recogidas en el Proyecto informado condicionando su eficacia a la obtención de las pertinentes autorizaciones/informes por parte de la **CONSEJERÍA DE EDUCACIÓN, CULTURA Y DEPORTE en materia de protección cultural**, lo que será comprobado con el otorgamiento de la licencia municipal por el Ayuntamiento de VILLANUEVA DE LA JARA. Una vez concedida la licencia lo notificará a esta Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en virtud del artículo 29.5 del Reglamento de Disciplina



Urbanística, aprobado por Decreto 34/2011, de 26 de abril.

Al término de la actividad autorizada y, en todo caso, una vez caducada la licencia municipal y la presente calificación, el promotor de la misma deberá reponer los terrenos conforme al plan de restauración fijado.

Asimismo el Ayuntamiento deberá proceder a:

- Comprobar la inscripción registral de la afectación real de la finca vinculada a las obras a la que se le otorga calificación urbanística (Art. 58 del TRLOTAU y 17 del RSR). Asimismo que la finca registral afectada se corresponde con las parcelas sobre las que recae la calificación urbanística.

Exigir de los interesados la prestación del 3% a modo de garantía del coste total de las obras (Art. 63.1.2º d) del TRLOTAU y 17 del RSR).

- Advertir que la caducidad de la licencia de obras supondrá la de la calificación urbanística otorgada. (Art. 66.4 del TRLOTAU y 40 del RSR).
- Comprobar el cumplimiento de los requisitos establecidos en la presente calificación urbanística.

PUNTO 5.6.- EXPTE. 74/18: PROYECTO TÉCNICO DE “INSTALACIONES DE DISTRIBUCIÓN DE GAS NATURAL POR CANALIZACIÓN”, PROMOVIDO POR DOMUS MIL NATURA, S.A. EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE CAMPILLO DE ALTOBUEY (CUENCA).

La calificación urbanística es una figura jurídica regulada en los artículos 54 y siguientes del Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (en adelante TRLOTAU) y en los correspondientes artículos del Decreto 242/2004, de 27 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Suelo Rústico (en adelante RSR) que los desarrollan, configurándose como un trámite y requisito administrativo previo, preceptivo y vinculante para el posterior otorgamiento por la Autoridad Municipal de la preceptiva licencia para desarrollar determinadas actividades y usos en suelo clasificado como rústico, tanto de “reserva”, como “no urbanizable de especial protección”.

El contenido y el procedimiento para llevar a cabo la **TRAMITACIÓN** de las calificaciones urbanísticas, en lo que aquí interesa, se encuentra regulado en el artículo 64 del TRLOTAU y en los artículos 38, 42 y 43 del RSR, habiéndose tramitado, en el caso que nos ocupa, el expediente y su contenido en la forma requerida en los preceptos enumerados. De este modo, en el expediente que nos atañe, consta la siguiente documentación:

- 1.- Solicitud de licencia de obra y calificación urbanística de fecha 10 de febrero de 2017 y posterior solicitud de modificación de fecha 18 de junio de 2018.
- 2.- Información Pública realizada a través de los siguientes medios:
 - D.O.C.M. nº 156, de 9 de agosto de 2018.

- Periódico “Las Noticias de Cuenca” de fecha semana del 3 al 9 de agosto de 2018.

Ante esta información pública, no se producen alegaciones según consta en certificado municipal emitido en fecha 18 de diciembre de 2018.

- 3.- Justificación de la realización del trámite de notificación al interesado de conformidad con lo establecido en el art. 43.6 RSR, según escrito de fecha 9 de enero de 2019.
- 4.- Informe de alcaldía de fecha 31 de julio de 2018 en el que se informa sobre las siguientes cuestiones:
 - a) Conformidad de la solicitud con la ordenación urbanística y el planeamiento aplicable al acto edificatorio o uso del suelo.
 - b) Conveniencia de la calificación urbanística para los intereses generales del municipio.
 - c) Inexistencia de riesgo de formación de núcleo de población de acuerdo con lo previsto en los artículos 10 y 43.7 del RSR.



- 5.- Certificado municipal de fecha 12 de enero de 2019, expresando que los terrenos donde se sitúan las instalaciones están clasificados como suelo rústico no urbanizable de especial protección.
- 6.- Informe del Servicio de Medio Ambiente de la Dirección Provincial de la Consejería de Agricultura, Medio Ambiente y Desarrollo Rural, de fecha 7 de agosto de 2018 efectuando referencia al emitido en fecha 13 de febrero de 2017, donde se concluye que no es necesario someter el proyecto a un procedimiento reglado de Evaluación Ambiental.
- 7.- Declaración responsable de fecha 17 de diciembre de 2018.
- 8.- Resolución de la Dirección Provincial de Cuenca de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes, de fecha 5 de noviembre y 21 de diciembre de 2018, en materia de patrimonio cultural, autorizable con condiciones.
- 9.- Resolución de fecha 24 de enero de 2019 de la Dirección General de Industria, Energía y Minería de Autorización Administrativa previa y aprobación de proyecto de ejecución de las instalaciones incluidas en el proyecto denominado: “Proyecto Modificado de Autorización Administrativa previa de distribución de gas natural en el término municipal de Campillo de Altobuey (Cuenca)- julio 2018”.

Una vez analizada la tramitación y el contenido del expediente, a continuación vamos a pasar a abordar los aspectos técnicos y jurídicos de la calificación urbanística solicitada, para finalizar efectuando la correspondiente propuesta a esta Comisión Provincial.

ESTUDIO TÉCNICO

El objeto del presente proyecto es la de solicitar la Autorización Administrativa y de Autorización de ejecución de instalaciones, para la distribución de gas natural por canalización en



la localidad de CAMPILLO DE ALTObUEY (CUENCA), conforme al R.D. 1434/2002 de 27 de diciembre por el que se regulan las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministro y procedimientos de autorización de instalaciones de gas natural. Incluye la descripción de todos los elementos que componen el módulo de regasificación y la red de canalizado para la distribución de gas natural.

Domus Mil Natural, S.A., empresa con domicilio social en Quintanar del Rey (Cuenca), donde la empresa matriz del grupo Domus Mil Gas, S.A., actualmente es la empresa titular de la autorización administrativa de gas propano canalizado, con más de 6 km de red y 300 clientes en servicio. Domus Natural, tiene la intención de ser la compañía gasista referente en la zona. Para ello, y en su plan de actuación más inmediato, ha solicitado las autorizaciones administrativas de Madrigueras y Villamalea, en la provincia de Albacete, y de Motilla del Palancar y Campillo de Altobuey en la provincia de Cuenca.

La red proyectada discurre en su totalidad por los límites definidos en el planeamiento urbanístico vigente como suelo urbano. La canalización se proyecta por dominio público (camino público, aceras, calzada, etc.). La zona prevista de canalización es compatible con el desarrollo de la actividad de distribución de gas conforme a la legislación sectorial vigente, en especial la relativa a ordenación del territorio y medio ambiente.

El emplazamiento del módulo de regasificación que alimenta a la red se proyecta ubicado en suelo rústico, en el límite con suelo urbano (afueras de la población).

Las características, superficies y referencias catastrales se describen a continuación:

PARCELA

REFERENCIA CATASTRAL 16043A509000380000DT

SITUACIÓN Polígono 509 Parcela 38

SUPERFICIE 61.030 m²

Posterior justificación de cambio de parcela; el cambio de parcela se realiza para facilitar el acceso desde la carretera CM-211 a los vehículos pesados con transporte peligroso para recarga del tanque de la planta de Gas Natural Lícuado, quedando ésta en la parte oeste del municipio minimizando el impacto visual al ser una parte del municipio menos poblada.

PARCELA

REFERENCIA CATASTRAL 16043A509000140000DR

SITUACIÓN Polígono 509 Parcela 14

SUPERFICIE 5.094 m²

Distancias a caminos y linderos: en la planta contaremos con 2 construcciones, una el cubeto con unas dimensiones de 17.8 x 6.7 m, donde se emplazara el depósito y los diferentes elementos de regasificación, el cual se situará a una distancia superior a 15 metros del eje del camino, más concretamente a 17 metros. La otra construcción será la caseta de control con unas dimensiones de 2 x 1.6 m la cual se situará a una distancia superior a 5 metros de linderos (se adjunta plano).

La planta de GNL se emplazará en la parcela situada en Polígono 509 parcela 14 la cual

C . P . O . T . U . 1 / 2 0 1 9

P á g i n a 89 | 125

tiene una superficie de 5.094 m2. La planta contará con 2 construcciones una el cubeto con 119,26 m2 y la otra la caseta de control con 3.2 m2.

Superficie construida Total $119,26 + 3.2 = 122,46$ m2

Superficie de la parcela..... 5.094,00 m2

Porcentaje de parcela construida2,4%

Para minimizar el impacto visual de la planta de GNL en la parcela, se reforestara con plantas autóctonas alrededor del vallado perimetral y de las zonas no ocupadas por las instalaciones, reforestando al menos el 50% de la parcela.

Descrita la instalación, se desprende que el USO de la misma es un uso dotacional privado de acuerdo con lo previsto en el artículo 11.4.c), segundo guion del RSR, en relación con lo dispuesto en el artículo 12.1 del RSR (ya que como se analizará en el Informe Jurídico, nos encontramos ante suelo rústico no urbanizable de especial protección). Según el primer precepto citado, se considera como uso dotacional privado *“los elementos pertenecientes al sistema energético en todas sus modalidades, incluida la generación, redes de transporte y distribución”*.

Establecido el uso del proyecto, debe de analizarse si se cumplen los requisitos de superficie mínima y % máximo de ocupación establecidos en la Orden de 31-3-03 de la Consejería de Obras Públicas, por la que se aprueba la Instrucción Técnica de Planeamiento sobre determinados requisitos sustantivos que deberán cumplir las obras, construcciones e instalaciones en suelo rústico (en adelante Instrucción Técnica de Planeamiento).

Esta norma, en su artículo 11.1 establece que para elementos pertenecientes al sistema energético, la superficie mínima será la necesaria y adecuada a los requerimientos funcionales del uso concreto que se pretenda instalar, no estableciendo % máximo de ocupación alguno. Por lo tanto, el proyecto que nos atañe cumple con lo establecido al respecto por la Instrucción Técnica de Planeamiento.

INFORME JURÍDICO

El procedimiento de calificación urbanística se ha tramitado en legal forma, cumpliendo los actos de uso y aprovechamiento urbanísticos tanto los requisitos sustantivos, de conformidad con la Instrucción Técnica de Planeamiento (tal y como se ha expuesto en el Informe Técnico), como administrativos pertinentes, asimismo queda concretado el contenido de la calificación.

A su vez, ha quedado debidamente justificado, de conformidad con el artículo 61 del TR LOTAU, que la actuación se ubica en el suelo rústico. Concretamente se ubica en suelo rústico no urbanizable de especial protección, encontrándonos ante un acto sujeto a la obtención de la pertinente calificación urbanística, según lo exigen los artículos 54.4 del TR LOTAU y 37.2 del RSR, al tratarse de un acto previsto en el apartado 3º.b) del número 1 del artículo 54 del TR LOTAU. Este precepto establece que *“previa obtención de la preceptiva calificación urbanística en los términos establecidos en esta Ley y siempre que la ordenación urbanística y territorial no los prohíba, (se podrán realizar en suelo rústico) los siguientes actos:...*



- *Actividades extractivas y mineras, equipamientos colectivos, actividades industriales, productivas, terciarias, de turismo rural o de servicios, que precisen emplazarse en el suelo rústico, con las condiciones que reglamentariamente se determinen."*

ACUERDO FINAL

En base a lo expuesto, de acuerdo con los artículos 38 y 42.1.a) del RSR y el art. 10.1.g) del Decreto 235/2010 de regulación de competencias y de fomento de la transparencia en la actividad urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, una vez visto el expediente y oído el informe propuesta del Sr. ponente, la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda por unanimidad otorgar la calificación solicitada para el uso y características recogidos en el Proyecto informado.

Al término de la actividad autorizada y, en todo caso, una vez caducada la licencia municipal y la presente calificación, el promotor de la misma deberá reponer los terrenos conforme al plan de restauración.

Asimismo el Ayuntamiento deberá proceder a:



- Comprobar la inscripción registral de la afectación real de la finca vinculada a las obras a la que se le otorga calificación urbanística (Art. 58 del TRLOTAU y 17 del RSR). Asimismo, que la finca registral afectada se corresponde con la parcela sobre la que recae la calificación urbanística.
- Exigir de los interesados la prestación del 3% a modo de garantía del coste total de las obras (Art. 63.1.2º d) del TRLOTAU y 17 del RSR).
- Fijar el importe de concepto de canon de participación municipal en el uso o aprovechamiento atribuido por la calificación en cuantía del 2% del importe total de la inversión en obras, construcciones e instalaciones a realizar /art. 64.3 del TRLOTAU y 33 del RSR).
- Advertir que la caducidad de la licencia de obras supondrá la de la calificación urbanística otorgada. (Art. 66.4 del TRLOTAU y 40 del RSR).
- Comprobar el cumplimiento de los requisitos establecidos en la presente calificación urbanística.

PUNTO 5.7. - EXPTE. 80/18. Proyecto de "CONSTRUCCIÓN DE AMPLIACIÓN DE ALMACÉN DE PRODUCTOS FITOSANITARIOS", promovido por D. JOSÉ LUIS GONZÁLEZ ALFARO, dentro del término municipal de SISANTE (Cuenca).

La calificación urbanística es una figura jurídica regulada en los artículos 54 y siguientes del Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (en adelante TRLOTAU) y en los correspondientes artículos del Decreto 242/2004, de 27 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Suelo Rústico (en adelante RSR) que los desarrollan, configurándose como un trámite y requisito administrativo previo, preceptivo y vinculante para el posterior otorgamiento por

la Autoridad Municipal de la preceptiva licencia para desarrollar determinadas actividades y usos en suelo clasificado como rústico, tanto de "reserva", como "no urbanizable de especial protección".

El contenido y el procedimiento para llevar a cabo la **TRAMITACIÓN** de las calificaciones urbanísticas, en lo que aquí interesa, se encuentra regulado en el artículo 64 del TRLOTAU y en los artículos 38, 42 y 43 del RSR, habiéndose tramitado, en el caso que nos ocupa, el expediente y su contenido en la forma requerida en los preceptos enumerados. De este modo, en el expediente que nos atañe, consta la siguiente documentación:

1. Solicitud de licencia municipal con fecha de entrada en el Ayuntamiento de Sisante de 24 de septiembre de 2018.
2. Información Pública realizada a través de los siguientes medios:
 - D.O.C.M. nº 214, de 2 de noviembre de 2018.
 - Las Noticias de Cuenca, de fecha semana del 9 al 15 de noviembre de 2018.

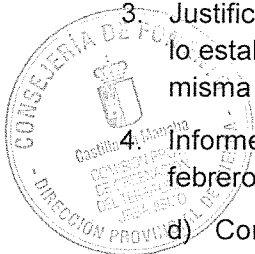
Ante esta información pública, no se producen alegaciones según consta en certificado municipal emitido en fecha 13 de diciembre de 2018.

3. Justificación de la realización del trámite de notificación al interesado de conformidad con lo establecido en el art. 43.6 RSR, según escrito de 29 de enero de 2019, notificado en la misma fecha.

4. Informes municipales de fechas 19 de diciembre de 2018, 29 de enero de 2019 y 7 de febrero de 2019 relativos, a las siguientes cuestiones:

- d) Conformidad de la solicitud con la ordenación urbanística y el planeamiento aplicable al acto edificatorio o uso del suelo.
- e) Conveniencia de la calificación urbanística para los intereses generales del municipio.
- f) Inexistencia de riesgo de formación de núcleo de población de acuerdo con lo previsto en el artículo 10 del RSR.
- g) Acreditación del interés económico y social de la actuación para el municipio.

5. Certificado municipal de fecha 17 de diciembre de 2018 donde se establece que los terrenos vinculados están clasificados como Suelo Rústico de Reserva.
6. Declaración responsable de actividad de fecha 29 de enero de 2019.
7. Resolución aprobatoria de concesión de subvención de fecha 10 de abril de 2018.
8. Solicitud de informe a la Dirección Provincial de Cuenca de la Consejería de Agricultura, Medio Ambiente y Desarrollo Rural, en materia medioambiental de fecha 7 de febrero de 2019.
9. Informe favorable de la Dirección Provincial de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes de Cuenca, relativo a la afección al Patrimonio Histórico en general y Arqueológico en particular, de fecha 11 de enero de 2019.





10. Solicitud de informe previo favorable de la Dirección Provincial de Cuenca de la Consejería de Economía, Empresas y Empleo de Cuenca, de fecha 30 de enero de 2019, en relación con la excepción recogida en el Art. 3.3.b) de la ITP y emisión del citado informe por el Servicio de Turismo y Artesanía, de fecha 18 de febrero de 2019 según el cual, *"no es competente por razón de la materia para informar sobre la excepcionalidad o no de la ampliación de una nave para el almacenamiento y venta de productos fitosanitarios."*
11. Informe del Servicio de Industrias Agroalimentarias, Cooperativas y Desarrollo Rural, de la Dirección Provincial de Cuenca de la Consejería de Agricultura, Medio Ambiente y Desarrollo Rural, de fecha 22 de junio de 2017, según el cual, *"al tratarse de obras, construcciones e instalaciones no relacionadas con el sector primario, no corresponde a esta Consejería emitir el informe previo solicitado."*
12. Justificación del abastecimiento de agua, saneamiento y energía eléctrica:

Abastecimiento de agua.

El abastecimiento de agua se realiza desde la red municipal.

Saneamiento.

La red de saneamiento conecta con la red de alcantarillado municipal.

Se dispondrá de un depósito enterrado (fosa séptica) exclusivamente para el almacenamiento de productos que por cualquier causa se produjera un derrame de los productos almacenados, no contaminen la red pública.

Suministro de energía eléctrica.

La parcela cuenta con suministro de energía eléctrica de la compañía Iberdrola, S.A.

Una vez analizada la tramitación y el contenido del expediente, a continuación vamos a pasar a abordar los aspectos técnicos y jurídicos de la calificación urbanística solicitada, para finalizar efectuando la correspondiente propuesta a esta Comisión Provincial.

ESTUDIO TÉCNICO.

Se proyecta la construcción de la ampliación de la actividad de almacén de productos fitosanitarios.

Los terrenos vinculados a la actividad son las parcelas 317 y 356 del polígono 49 del término municipal de Sisante. Las parcelas tienen una superficie de 6.894,88 m²s y 2.245,51 m²s, respectivamente, por lo que se vincula una superficie total de 9.140,33 m²s.

El acceso a las parcelas se realiza desde un camino que conecta con la N-310.

La nave que se pretende construir es una ampliación de la nave principal existente para almacén de grano, a la que se halla adjunta otra nave destinada a la limpia de cereales.

Las dimensiones de la nave proyectada son 15 m de fachada y 10 m de profundidad, con una ocupación de 150 m².

Las superficies de las diferentes edificaciones ubicadas en la parcela son las siguientes:

- Nave principal 450,00 m²

- Nave limpia	360,00 m2
- Oficinas y tienda	120,00 m2
- <u>Nave ampliación a construir</u>	150,00 m2
Superficie total construida en la parcela	1.080,00 m2

Por lo tanto, en la parcela existen edificaciones con una superficie construida y ocupada total de 930 m2, que tras la ampliación proyectada de 150 m2 pasará a ser de 1.080,00 m2.

Las edificaciones existentes cuentan con sus respectivas licencias.

Se ha proyectado una construcción a continuación de la nave existente formada por una nave de estructura metálica, con pórticos biempotrados a dos aguas.

La altura de los pilares será de 6 metros con una pendiente en las vigas de los pórticos de un 30 % y una altura total de 8,5 m.

La cubierta estará formada por placas de chapa aislada tipo sándwich de 4 cm de espesor.

El cerramiento perimetral se llevará a cabo mediante paneles prefabricados de hormigón de 15 cm de espesor.

El firme de la nave se realizará con solera de hormigón armado sobre enchado de piedra.

Las edificaciones se sitúan a una distancia superior a 5 m a linderos y 15 m a eje de camino.

En conclusión, la superficie vinculada a la actividad es de 9.140,39 m2s y la superficie total ocupada es de 1.080 m2c, lo que supone una ocupación de 11,82 %.

Descrita a grandes líneas la instalación, se desprende que el USO de la misma es un USO COMERCIAL, de acuerdo con lo previsto en el artículo 11.4.B) primer guion del RSR. Según este precepto, se considera como Uso Comercial, los *"Establecimientos comerciales y tiendas de artesanía y productos de la comarca"*. Este Uso se desarrolla en el artículo 25 del RSR.

SOBRE LA EXCEPCIONALIDAD AL REQUISITO DE SUPERFICIE MÍNIMA DE LA FINCA Y PORCENTAJE MÁXIMO DE OCUPACIÓN.

Según se expone en el proyecto:

Es prioritario completar las instalaciones con el fin de disponer del espacio necesario para llevar a cabo la actividad existente, con la creación de puestos de trabajo, debido a las mejoras que se pretenden ejecutar, ya que se trata de un proyecto financiado y que ha obtenido financiación de la ampliación.

El promotor desea realizar la ampliación debido a que las instalaciones existentes se le han quedado pequeñas y no puede almacenar la gran cantidad de productos que los clientes demandan, teniendo grandes dificultades puesto que el suministro se hace en épocas coincidentes en todos los agricultores y el servicio cuando se produce la demanda debe ser de exigencia inmediata. Además de la generación de puestos de trabajo que implican las nuevas instalaciones que se pretenden llevar a cabo.



Con esta ampliación de instalaciones la empresa conseguiría incrementar su capacidad de almacenamiento, y de esta manera pondría a disposición de sus clientes una mayor gama de productos y maquinaria para garantizar la correcta prestación de servicios y demanda que le realicen.

El uso de la instalación es comercial y servicios, se sitúa en una zona de suelo rústico debido a que al tratarse de una actividad tanto comercial como de servicios para el sector primario, es imprescindible disponer de unas instalaciones como la limpia de cereal donde se produce una gran cantidad de polvo y ruido de la maquinaria instalada, además de un espacio para almacenar la materia (cereal). En cuanto a la comercialización de los productos fitosanitarios y abonos, se necesita gran espacio debido a que en el almacenaje dichos productos tienen que estar clasificados por familias y categorías entre ellos, y la población no dispone de polígono urbano para este tipo de actividad.

INFORME JURÍDICO.

I. EN CUANTO A LA CALIFICACIÓN URBANÍSTICA:

El procedimiento de calificación urbanística se ha tramitado en legal forma, cumpliendo los actos de uso y aprovechamiento urbanísticos tanto los requisitos sustantivos, de conformidad con la Instrucción Técnica de Planeamiento (tal y como se ha expuesto en el Informe Técnico), como administrativos pertinentes, asimismo queda concretado el contenido de la calificación.

A su vez, ha quedado debidamente justificado, de conformidad con artículo 60 del TR LOTAU, que la actuación se ubica en el suelo rústico. De todo lo expuesto hasta el momento se deduce que nos encontramos ante un acto sujeto a la obtención de la pertinente calificación urbanística, según lo exigen los artículos 54.1.3º b) del TR LOTAU y 37 del RSR.

En cuanto a la superficie objeto de replantación, la superficie fijada es de 4.570 m², no inferior por tanto al 50% de la superficie de la finca. A la vista de ello, se considera cumplido con lo exigido en el artículo 64.2.2º del TR LOTAU y el artículo 38.1 del RSR, que prevén que se deberá *"fijar la superficie de terrenos que deba ser objeto de replantación para preservar los valores naturales o agrarios de éstos y de su entorno; superficie que no podrá ser inferior a la mitad de la total de la finca en los casos de depósito de materiales, almacenamiento de maquinaria, estacionamiento de vehículos y de equipamientos colectivos e instalaciones o establecimientos industriales o terciarios, pudiendo disponerse en todo el perímetro barreras arbóreas, con el objeto de su mejor integración en el entorno."*

El TR LOTAU dispone en su artículo 63.1.2º.a) segundo párrafo que: *"...bastará para el otorgamiento de la calificación urbanística la presentación de la copia de solicitud de las concesiones, permisos o autorizaciones..., en cuyo caso la eficacia de la calificación urbanística quedará condicionada a la obtención de los correspondientes informes o resoluciones favorables, lo que será comprobado con el otorgamiento de la licencia municipal"*.

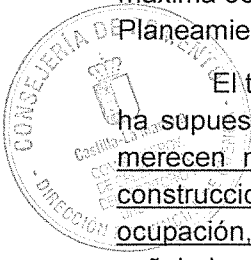
II. SOBRE EL INFORME PREVIO Y VINCULANTE FAVORABLE SOBRE LA EXCEPCIONALIDAD AL REQUISITO DE SUPERFICIE MÍNIMA DE LA FINCA Y PORCENTAJE DE OCUPACIÓN.

El presente informe se limita y tiene por objeto el establecer la excepcionalidad del

requisito sustantivo de superficie mínima de la finca y porcentaje máximo de ocupación, que en este caso es objeto de valoración en el otorgamiento de la calificación urbanística.

En base al artículo 15.2 de la derogada Ley 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha, se dictó la Orden de 31/03/2003, de la Consejería de Obras Públicas, por la que se aprueba la Instrucción Técnica de Planeamiento sobre determinados sustantivos que deberán cumplir las obras, construcciones e instalaciones en suelo rústico.

El artículo 63.1 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, aprobado por Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo, a la hora de establecer los requisitos sustantivos que deberán cumplir las obras, construcciones e instalaciones que se pretendan implantar en el suelo rústico, así como los usos y actividades a los que éstas últimas se destinen, dispone que la superficie mínima que deberán tener las fincas, así como la superficie máxima ocupada por las edificaciones, serán concretadas a través de una Instrucción Técnica de Planeamiento.



El tiempo transcurrido desde la aprobación de la Orden de 31/03/2003 y la experiencia que ha supuesto su aplicación, junto con los cambios normativos y sociales habidos en la región, merecen modificar la Orden mencionada y cuyo objetivo principal es posibilitar las obras, construcciones e instalaciones, en fincas de menor superficie y con mayor porcentaje de ocupación, siempre que el planeamiento no haya fijado una parcela mínima superior a las señaladas en la presente Orden o un porcentaje de ocupación menor, relacionadas con el sector primario, con los usos industrial, comercial, recreativos y dotacionales de equipamientos de titularidad privada. La citada modificación ha sido llevada a cabo por la Orden de 01/02/2016, de la Consejería de Fomento (DOCM nº 26 de 9 de febrero de 2016). Asimismo, con fecha 29 de enero de 2019 se ha publicado en el DOCM la Orden 7/2019, de 15 de enero, de la Consejería de Fomento, por la que se modifica la Orden de 31 de marzo de 2003, de la Consejería de Obras Públicas, por la que se aprueba la Instrucción técnica de planeamiento sobre determinados requisitos sustantivos que deberán cumplir las obras, construcciones e instalaciones en suelo rústico.

Descrita la instalación, se desprende que el USO de la misma es un USO COMERCIAL, de acuerdo con lo previsto en los artículos 8 de la ITP y 11.4.b) del RSR. Este Uso se desarrolla en el artículo 25 del RSR.

Establecido el Uso de la instalación, debe de analizarse si se cumplen los requisitos de superficie mínima y % máximo de ocupación establecidos en la Orden de 31-3-03 de la Consejería de Obras Públicas, por la que se aprueba la Instrucción Técnica de Planeamiento sobre determinados requisitos sustantivos que deberán cumplir las obras, construcciones e instalaciones en suelo rústico (en adelante Instrucción Técnica de Planeamiento).

Artículo 8. Obras, construcciones e instalaciones relacionadas con el uso comercial.

1. *La superficie mínima de la finca será de dos hectáreas en el caso de establecimientos comerciales.*



2. La superficie mínima de la finca será de una hectárea cuando se trate de tiendas de artesanía o de productos agrícolas de la comarca.
3. La superficie máxima ocupada por la edificación será de:
 - El 2% del total de la finca, en el caso de establecimientos comerciales.
 - El 5% en el caso de tiendas de artesanía o de productos agrícolas de la comarca.
4. Lo dispuesto en los apartados anteriores regirá en suelo rústico de reserva y en suelo rústico no urbanizable de especial protección.

Por lo tanto, la instalación que nos atañe no cumpliría con lo establecido al respecto por la Instrucción Técnica de Planeamiento, en cuanto a la superficie mínima de la finca y al porcentaje máximo de ocupación.

Ahora bien, la ITP, también, dispone en su articulado:

Artículo 3. Superficie mínima de las fincas y superficie máxima ocupada por la edificación.

- “ 3. Excepcionalmente, para aquellos usos y actividades cuyo relevante interés social o económico resulte en cada caso justificado, podrá otorgarse licencia para la realización de obras, construcciones e instalaciones en fincas de menor superficie y/o con mayor porcentaje de ocupación, siempre y cuando se den de modo concurrente los siguientes requisitos:

- a) Que la actuación resulte compatible con el carácter rural del suelo, adoptándose las medidas que pudieran ser precisas al efecto.
- b) Que exista informe previo favorable de la Consejería competente en materia del uso o actividad propuesta.
- c) Que exista informe previo y vinculante favorable de la Comisión Provincial de ordenación del Territorio y Urbanismo para actuaciones en municipios de menos de 20.000 habitantes de derecho o de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo en el resto de municipios, salvo en el supuesto de usos y actividades vinculados al sector primario que no impliquen transformación de productos.

El informe al que se refiere el presente apartado se podrá emitir conjuntamente con la calificación urbanística cuando la actividad la requiera de acuerdo con la normativa urbanística vigente.

- d) Que no sean obras, construcciones e instalaciones relacionadas con el uso residencial unifamiliar.”

El Reglamento de Suelo Rústico, aprobado por el Decreto 242/2004, de 27 de julio, dispone:

Artículo 7. Derechos de los propietarios de suelo rústico.

2. Los derechos anteriores comprenden:

- b) La realización de obras y construcciones y el desarrollo de usos y actividades que excedan de las previstas en la letra anterior y se legitimen expresamente por la ordenación

territorial y urbanística en los términos previstos en este Reglamento en el suelo rústico de reserva y, excepcionalmente, en el rústico no urbanizable de especial protección con las limitaciones establecidas en el artículo 12 del presente Reglamento.

Sobre este particular, y para lo que aquí nos interesa, indicar lo siguiente:

Nuestra legislación urbanística viene regulando tradicionalmente la posibilidad de autorizar determinados usos del suelo no urbanizable que, de otro modo, sólo podrían ubicarse en suelo previamente transformado. Estos procedimientos han venido proporcionando una vía sencilla para la implantación de actividades económicas vinculadas al medio rural en municipios sin planeamiento o con escasa capacidad de reacción para impulsar alteraciones del mismo que permitiesen ubicar tales actividades en su territorio. Desde este punto de vista, por tanto, no sólo no parece objetable esta normativa sino, antes bien, loable, por cuanto proporciona una cierta flexibilidad para un medio precisado de ella.

Sin embargo, el trecho que separa uso y abuso, en esta materia como en tantas otras, es corto. En ocasiones, municipios capaces de dotarse de gestionar suelo para usos productivos han venido recurriendo a estas autorizaciones, argumentando menores costes -privados- y plazos, para eludir los normales procesos de ordenación y gestión de suelos. El resultado ha sido, en tales casos, el consumo de suelos aptos para su ordenación y gestión con nulos niveles de calidad y dotación consolidando usos que, satisfechos sus propios servicios, se niegan luego a participar en posteriores actuaciones de transformación. Y es que, por un lado y al igual que ha venido ocurriendo- en las parcelaciones ilegales para uso residencial, nadie quiere pagar más por algo que considera que ya tiene. Además, por otro lado, estos procedimientos, en los supuestos típicos de usos productivos, permiten al titular de la explotación eludir los trámites urbanísticos precisos para su implantación y, especialmente, el elevado porcentaje de suelo de cesión, nunca inferior al treinta por ciento del ámbito, que, planeamiento mediante, debería realizar.

El Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, al igual que sus antecesoras, mantiene lo esencial de la regulación de las autorizaciones en suelo no urbanizable, ahora referidas al suelo rural. El artículo 13, tras establecer que " en el suelo en situación rural a que se refiere el artículo 21.2,a), las facultades del derecho de propiedad incluyen las de usar, disfrutar y disponer de los terrenos de conformidad con su naturaleza, debiendo dedicarse, dentro de los límites que dispongan las leyes y la ordenación territorial y urbanística, al uso agrícola, ganadero, forestal, cinegético o cualquier otro vinculado a la utilización racional de los recursos naturales", prevé igualmente que "con carácter excepcional y por el procedimiento y con las condiciones previstas en la legislación de ordenación territorial y urbanística, podrán legitimarse actos y usos específicos que sean de interés público o social, que contribuyan a la ordenación y el desarrollo rurales o que hayan de emplazarse en el medio rural".

Si comparamos la regulación vigente con la anterior saltan a la vista varias novedades. Entre ellas, destaca especialmente la introducción de un nuevo supuesto que permite estimar la concurrencia del interés público o social en los actos y usos específicos de que se trate, la contribución a la ordenación y el desarrollo rurales. Frente a lo que exigía la regulación anterior, que imponía que tales actos y usos hubiesen necesariamente de emplazarse en el medio rural, lo que limitaba mucho las actuaciones autorizables por razón de tal vinculación, la nueva norma estatal, a priori, tiene escaso alcance limitativo en lo que respecta a los actos y usos susceptibles de autorización



que no son únicamente los que hayan de emplazarse en el medio rural. Ahora puede autorizarse cualquier uso que contribuya a la ordenación y el desarrollo rurales.

Es preciso recurrir a criterios hermenéuticos que permitan reducir el concepto jurídico indeterminado utilizado por el legislador estatal, amplísimo. Para ello bien pudiera recurrirse, al justificar la concurrencia del interés público o social en los actos o usos de que se trate, a la reciente normativa de desarrollo rural recogida -en la Ley 45/2007, de 13 de diciembre, para el desarrollo sostenible del medio rural. Y es que resultan muy relevantes a este respecto los objetivos establecidos en el artículo 2 de dicha norma o los conceptos de medio rural, zona rural o municipio rural de pequeño tamaño que prevé su artículo 3. Además, en el artículo 20 se concretan, entre las medidas para el desarrollo rural sostenible, las de diversificación económica, que incluyen el fomento de nuevas actividades de alto valor añadido, así como los procesos de integración vertical en la cadena alimentaria, para garantizar la consolidación del sector agroalimentario, silvícola y el derivado de la caza y la pesca en las zonas rurales, la potenciación de la seguridad alimentaria, el apoyo al sector del comercio en el medio rural y la modernización de los equipamientos públicos comerciales, el fomento del turismo rural o la utilización sostenible de los recursos geológicos, además del genérico establecimiento de programas operativos específicos en relación con las actuaciones cofinanciadas por la Unión Europea o de apoyo a las iniciativas locales de desarrollo rural según el enfoque LEADER. Este precepto, complementado con el artículo 22 de la misma Ley, dedicado a la creación y mantenimiento del empleo en el medio rural, proporcionan un marco interpretativo adecuado de la previsión contenida en la Ley de suelo.

Y es que conviene recordar que el primer inciso del párrafo tercero del apartado primero del artículo 13 del TRLSRU, admite tal posibilidad "con carácter excepcional". Y tal previsión, que proviene de la normativa anterior, dista mucho de ser una mera cláusula de estilo carente de efectos jurídicos. Buena muestra de ello proporciona la **Sentencia del Tribunal Supremo de 19 de mayo de 2008** (recurso 2861/2004), que sintetiza la jurisprudencia del Alto Tribunal citando su anterior Sentencia de 14 de abril de 2004 (casación 6933/2001) en los siguientes términos literales:

"(1) que las edificaciones e instalaciones autorizables son las que cumplan conjuntamente dos requisitos: que sean de utilidad pública o interés social y que hayan de emplazarse en el medio rural (por todas, sentencia de 30 de octubre de 1995); requisitos, ambos, que han de ser justificados por el solicitante de la autorización, tal y como prevé el artículo 44.2.1.d) de aquel Reglamento (misma sentencia);

(2) la utilización del suelo no urbanizable presupone, por su propia naturaleza y como criterio general, el de prohibición de construcciones, edificaciones instalaciones; por ello, la posibilidad de aquella autorización, en cuanto excepción a una norma general prohibitiva, ha de ser interpretada en sentido siempre restrictivo y tras haber quedado perfectamente acreditados aquellos requisitos (sentencias, entre otras, de 23 de diciembre de 1996 y 26 de noviembre de 2000); y

(3) esa necesaria interpretación restrictiva determina que la utilidad pública o el interés social no pueda identificarse; sin más, con cualquier actividad industrial, comercial o negocial, en general, de la que se derive la satisfacción de una necesidad de los ciudadanos, ya que la extensión de la excepción legal a todo este tipo de instalaciones o actividades, que claro está suponen una mayor creación de empleo y riqueza, supondría la conversión de la excepción en la regla general (sentencia, entre otras, de 23 de diciembre de 1996)..."

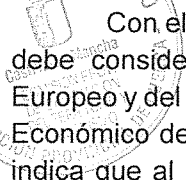
Que la Dirección General de Vivienda y Urbanismo de la Consejería de Fomento ha aprobado, con fecha 25 de mayo de 2017, la Instrucción nº 5.- Excepción de los requisitos de parcela mínima y ocupación máxima en suelo rústico, publicada en el DOCM nº 152 de fecha 7 de agosto de 2017, que tiene por objeto aclarar el alcance de la excepción a la aplicación de los requisitos de parcela mínima y ocupación máxima en actividades en suelo rústico, a que se refiere el punto 3 del artículo 3 de la ITP, concluyendo, para el caso que nos ocupa:

2.- Para usos y actividades de carácter industrial y productivo no relacionados con el sector primario:

- Que se trate de la ampliación de actividades ya existentes, que requieran la colindancia o proximidad con las instalaciones previas.

3.- Con carácter general:

Que se trate de actuaciones financiadas por fondos públicos en el marco de los diferentes programas e iniciativas de desarrollo rural.



Con el objeto de justificar el relevante interés social o económico del caso que nos ocupa, debe considerarse la siguiente normativa, Reglamento (UE) nº 1303/2013, del Parlamento Europeo y del Consejo, de 17 de diciembre de 2013 y Ley 5/2017, de 30 de noviembre, de Estímulo Económico de Zonas Prioritarias en Castilla-La Mancha que en su disposición adicional primera indica que al objeto de fomentar el tejido empresarial en determinadas zonas de la región que precisen de un especial estímulo, se acogerán a los instrumentos previstos en esta ley, aquellos municipios que acordó el Consejo de Gobierno dentro de la distribución municipal de la Inversión Territorial Integrada (ITI) Castilla-La Mancha que figura en el anexo del Decreto 31/2017, de 25 de abril, por el que se establece el procedimiento de gobernanza de la Inversión Territorial Integrada (ITI) de Castilla-La Mancha, en dicho anexo figura la provincia de Cuenca, con actuación preferente en núcleos de población de menos de 2.000 habitantes. Cuenca, reúne todos los requisitos: gran dispersión territorial de los núcleos de población, baja densidad, dificultad orográfica, dificultad en la gestión de recursos y servicios sobre el terreno, elevado envejecimiento de la población, nivel acentuado de pobreza y exclusión, elevado índice de ruralidad, desempleo, declive económico.

Por ello cualquier actuación que tienda al fomento de la actividad económica y el aprovechamiento sostenible de los recursos disponibles como objetivo de la recuperación sociodemográfica es de relevante interés social y económico.

De acuerdo con todo lo expuesto, puede concluirse que en este supuesto queda justificada la excepcionalidad, y que la instalación es de relevante interés social o económico.

Por todo ello, la instalación objeto de informe cumple con los requisitos exigibles para que se informe favorablemente la excepcionalidad al cumplimiento del requisito sustantivo de superficie mínima de la finca y porcentaje máximo de ocupación. A saber:

1. Justificación desde un punto de vista técnico, al tratarse de la ampliación de una nave existente, donde el promotor desarrollará su actividad, con las características especificadas en el estudio técnico.
2. Se trata de un uso comercial. La actividad y las obras son de relevante interés social y económico, según informe municipal.



3. No se trata de usos residenciales.
4. La actuación resulta compatible con el carácter rural del suelo.
5. Las fincas vinculadas a la instalación son las parcelas 317 y 356 de polígono 49 lo que supone una superficie total vinculada de 9.140,39 m2s.
6. La superficie total ocupada por la edificación es de 1.080 m2, lo que supone un porcentaje del 11,82 %.

ACUERDO FINAL

En base a lo expuesto:

De acuerdo con los artículos 3.3.c) de ITP y el art. 10.1.m) del Decreto 235/2010 de regulación de competencias y de fomento de la transparencia en la actividad urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, una vez visto el expediente y oído el informe propuesta del Sr. ponente, la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda por unanimidad que el informe sea favorable la reducción de la superficie mínima de la finca y al incremento del porcentaje de ocupación de la actuación solicitada, en los términos indicados.

- De acuerdo con los artículos 38 y 42.1 del Reglamento de Suelo Rústico y el art. 10.1.g) del Decreto 235/2010 de regulación de competencias y de fomento de la transparencia en la actividad urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, una vez visto el expediente y oído el informe propuesta del Sr. ponente, la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda por unanimidad otorgar la calificación solicitada para los usos y características de las construcciones recogidas en el Proyecto informado condicionando su eficacia a la obtención del pertinente informe/autorización por parte de la CONSEJERÍA DE AGRICULTURA, MEDIO AMBIENTE Y DESARROLLO RUAL, en materia medioambiental, lo que será comprobado con el otorgamiento de la licencia municipal por el Ayuntamiento de Sisante. Una vez concedida la licencia lo notificará a esta Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en virtud del artículo 29.5 del Reglamento de Disciplina Urbanística, aprobado por Decreto 34/2011, de 26 de abril.

Al término de la actividad autorizada y, en todo caso, una vez caducada la licencia municipal y la presente calificación, el promotor de la misma deberá reponer los terrenos conforme al plan de restauración fijado.

Asimismo el Ayuntamiento deberá proceder a:

- Comprobar la inscripción registral de la afectación real de la finca vinculada a las obras a la que se le otorga calificación urbanística (Art. 58 del TRLOTAU y 17 del RSR). Asimismo que la finca registral afectada se corresponde con la parcela sobre la que recae la calificación urbanística.
- Exigir de los interesados la prestación del 3% a modo de garantía del coste total de las obras (Art. 63.1.2º d) del TRLOTAU y 17 del RSR).
- Advertir que la caducidad de la licencia de obras supondrá la de la calificación urbanística otorgada. (Art. 66.4 del TRLOTAU y 40 del RSR).

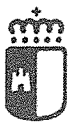
- Fijar el importe de concepto de canon de participación municipal en el uso o aprovechamiento atribuido por la calificación en cuantía del 2% del importe total de la inversión en obras, construcciones e instalaciones a realizar (Art. 64.3 del TRLOTAU y 33 del RSR).
- Comprobar el cumplimiento de los requisitos establecidos en la presente calificación urbanística.

PUNTO 5.8.- EXPTE. 1/19. Proyecto de “BODEGA DE ELABORACIÓN DE VINOS ECOLÓGICOS Y CONVENCIONALES DE ALTA EXPRESIÓN” promovido por la mercantil VIÑEDOS Y BODEGA DE LA RIBERA, S.L., dentro del término municipal de SISANTE (Cuenca).

La calificación urbanística es una figura jurídica regulada en los artículos 54 y siguientes del Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (en adelante TRLOTAU) y en los correspondientes artículos del Decreto 242/2004, de 27 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Suelo Rústico (en adelante RSR) que los desarrollan, configurándose como un trámite y requisito administrativo previo, preceptivo y vinculante para el posterior otorgamiento por la Autoridad Municipal de la preceptiva licencia para desarrollar determinadas actividades y usos en suelo clasificado como rústico, tanto de “reserva”, como “no urbanizable de especial protección”.

El contenido y el procedimiento para llevar a cabo la **TRAMITACIÓN** de las calificaciones urbanísticas, en lo que aquí interesa, se encuentra regulado en el artículo 64 del TRLOTAU y en los artículos 38, 42 y 43 del RSR, habiéndose tramitado, en el caso que nos ocupa, el expediente y su contenido en la forma requerida en los preceptos enumerados. De este modo, en el expediente que nos atañe, consta la siguiente documentación:

1. Solicitud de licencia municipal y calificación urbanística con registro de entrada en el Ayuntamiento de Sisante de fecha 19 de julio de 2018.
 2. Información Pública realizada a través de los siguientes medios:
 - D.O.C.M. nº 202, de 16 de octubre de 2018.
 - Las Noticias de Cuenca, de fecha semana del 26 de octubre al 1 de noviembre de 2019.
- Ante esta información pública, no se producen alegaciones según consta en certificado municipal emitido en fecha 13 de diciembre de 2018.
3. Acreditación municipal de haber efectuado el trámite de notificación a la interesada de conformidad con lo establecido en el artículo 43.6 del RSR, según escrito de fecha 28 de enero de 2019, notificado el 4 de febrero de 2019.
 4. Informe municipal de fecha 30 de enero de 2019 relativo, entre otras, a las siguientes cuestiones:
 - h) Conformidad de la solicitud con la ordenación urbanística y el planeamiento aplicable al acto edificatorio o uso del suelo.
 - i) Conveniencia de la calificación urbanística para los intereses generales del municipio.



- j) Inexistencia de riesgo de formación de núcleo de población de acuerdo con lo previsto en el artículo 10 del RSR.
5. Certificado municipal de fecha 2 de enero de 2019 referente a que, en cuanto a la clasificación del suelo, los terrenos son considerados como suelo rústico de reserva.
6. Resolución de 08/10/2018, de la Dirección Provincial de Agricultura, Medio Ambiente y Desarrollo Rural de Cuenca por la que se formula el informe de impacto ambiental del proyecto: Construcción de bodega de elaboración de vinos ecológicos y convencionales de alta expresión con denominación de origen, situada en el término municipal de Sisante (Cuenca), cuyo promotor es Viñedos y Bodega de la Ribera, SL, expediente: PRO-CU-18-0796, que concluye que *"...no necesita someterse a un Evaluación de Impacto Ambiental Ordinaria por estimarse que no tiene efectos significativos en el medio ambiente, siempre que se cumplan las medidas ambientales y de seguimiento que propone el promotor y los requisitos ambientales que se desprenden del presente informe de impacto ambiental."*
7. Solicitud de informe/autorización a la Dirección Provincial de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes de Cuenca, relativo a la afección al patrimonio cultural, de fecha 8 de febrero de 2019.
8. Declaración Responsable aportada por la promotora de fecha 8 de febrero de 2019.
9. Justificación del abastecimiento de agua, saneamiento y energía eléctrica: constan solicitudes.

Abastecimiento de agua.

A través de un pozo en la misma parcela solicitado por la promotora a la Confederación Hidrográfica del Júcar con fecha 18 de marzo de 2018.

Saneamiento y Depuración.

Se dispondrá de una fosa depuradora de aguas residuales en la misma parcela y se ha tramitado ante la Confederación Hidrográfica del Júcar la pertinente solicitud de autorización de vertido y para obtener la concesión o autorización de reutilización de aguas, de fechas 18 de marzo de 2018.

Suministro de energía eléctrica.

Las instalaciones contarán con suministro eléctrico (se adjunta documentación de la compañía eléctrica Iberdrola).

Una vez analizada la tramitación y el contenido del expediente, a continuación vamos a pasar a abordar los aspectos técnicos y jurídicos de la calificación urbanística solicitada, para finalizar efectuando la correspondiente propuesta a esta Comisión Provincial.

ESTUDIO TÉCNICO

El origen de la idea de VIÑEDOS Y BODEGA DE LA RIBERA, S.L. de constituir una bodega de elaboración de vinos de alta expresión, parte de un sentimiento común sobre el mundo del vino un poco marcado por tradición familiar, querer hacer calidad por encima de todo

(conocimientos y medios tecnológicos necesarios para conseguirlo) y convencimiento de que el camino del futuro está en la confianza de los consumidores hacia productos naturales con un respecto al medio ambiente que asegure el bienestar de nuestras tierras y de los consumidores.

Con esto nace la idea a finales el año 2.017 con la única idea de elaborar vinos de alta calidad, conjugando los métodos tradicionales y las más modernas técnicas de elaboración de vinos.

En cuanto a la elaboración se combinarán las últimas tecnologías con el proceso más tradicional y el gran cuidado de las viñas, que van a dar las uvas necesarias para la creación de nuestros exquisitos caldos, siembre cuidando al máximo todas las tareas y siguiendo la trazabilidad de cada uno de los procesos.

La finca donde VIÑEDOS Y BODEGA DE LA RIBERA, S.L. pretende realizar el presente proyecto de inversión, se encuentra ubicada en el paraje denominado "Los Madriles", en el Término Municipal de Sisante (Cuenca), el cual pertenece a la comarca de la Tierra de Alarcón.

Sisante está situada a la entrada de la Comarca de la Manchuela Conquense. Se encuentra equidistante entre las cuatro Villas de más renombre del Marquesado de Villena: Alarcón, Villanueva de la Jara, San Clemente y Belmonte. Supone un punto medio entre el levante y el centro de España. Situado a hora y media de Madrid por la A – 3 hasta conectar con la A- 31 dirección Albacete, de Valencia por la A – 3 hasta Motilla del Palancar para conectar con la N-310 dirección Sisante – San Clemente.

Sisante se encuentra dentro de la zona de producción de la D.O.P. Ribera del Júcar, la cual se caracteriza por su horizontalidad, estando constituida por una llanura en la que descansan algunos oteros. Esta horizontalidad es rota por el paso del río que da nombre a esta denominación y por algunas lomas boscosas entre Sisante y Casas de Haro.

La ubicación geográfica del proyecto es en el Término Municipal de Sisante (Cuenca), concretamente en la parcela sita en el POLIGONO 24 - PARCELA 76, con Referencia Catastral número 16207A024000760000AY. El proyecto se ubicará concretamente sobre la FINCA 2-A segregada de la parcela 76 del polígono 24, mediante escritura pública ante notario Ignacio Maldonado Ramos, de fecha 7 de mayo de 2018, con numero de protocolo 1905, la cual tiene una superficie de terreno de 89.997,00 metros cuadrados, la cual es propiedad del petionario. Actualmente es la finca 143.

A continuación se grafía la FINCA 2-A resultante de la segregación, así como la ubicación de la futura bodega:



La finca donde se ubica la actuación proyectada, corresponde con SUELO RUSTICO DE RESERVA. El proyecto se ajusta y cumple la normativa urbanística vigente de aplicación:

NORMATIVA URBANISTICA					
CONDICIONANTES URBANISTICOS	LOTAU	REGLAMENTO SUELO RÚSTICO	INSTRUCCIÓN TECNICA DE PLANEAMIENTO	PROYECTO	
PARCELA MINIMA EDIFICABLE	-	10.000 m2	20.000 m2 Actividades industriales Municipios < 5000 habitante	89.997,00 m ²	CUMPLE
EDIFICABILIDAD	-	10 %	-	2,15 %	CUMPLE
ALTURA MÁXIMA A CORNISA	8,0 m	-	-	10,80 m	SE SOLICITA CALIFICACION URBANISTICA
ALTURA MÁXIMA A CUMBRERA	8,5 m	-	-	12,78 m	SE SOLICITA CALIFICACION URBANISTICA
NÚMERO DE PLANTAS	-	2 plantas	-	1 planta	CUMPLE
RETRANQUEO A LINDEROS	5 m	5 m	-	6,28 m	CUMPLE
RETRANQUEO A EJES DE CAMINOS	15 m	15 m	-	15 m	CUMPLE

La superficie vinculada a la edificación es de 89.997 m², con una superficie ocupada de 1.935 m², con lo cual, el porcentaje de ocupación es del 2,15 %.

La altura máxima del alero de la nave es de 10,80 m., con una altura de cumbre al de 12,78 m. La justificación aportada es la instalación de depósitos de 10 m. mas la losa de hormigón 0,30 m y la altura libre de trabajo 2 m., con lo que la altura libre de trabajo es de 12,30 m.

Descrita a grandes líneas la instalación, debido a la naturaleza y finalidad de la actividad se desprende que el USO de la misma es un USO ADSCRITO AL SECTOR PRIMARIO, de acuerdo con lo previsto en el artículo 11.1.c) del RSR.

INFORME JURÍDICO.

El procedimiento de calificación urbanística se ha tramitado en legal forma, cumpliendo los actos de uso y aprovechamiento urbanísticos tanto los requisitos sustantivos, de conformidad con la Instrucción Técnica de Planeamiento (tal y como se ha expuesto en el Informe Técnico), como administrativos pertinentes, asimismo queda concretado el contenido de la calificación.

A su vez, ha quedado debidamente justificado, de conformidad con los artículos 60 del TR LOTAU, que la actuación se ubica en el suelo rústico. De todo lo expuesto hasta el momento se deduce que nos encontramos ante un acto sujeto a la obtención de la pertinente calificación urbanística, según lo exigen los citados artículos 60.g del TR LOTAU y 371.c) del RSR (altura a alero superior a 6 metros, en nuestro caso 10,80m).

El TR LOTAU dispone en su artículo 63.1.2º.a) segundo párrafo que: "...basta para el otorgamiento de la calificación urbanística la presentación de la copia de solicitud de las concesiones, permisos o autorizaciones..., en cuyo caso la eficacia de la calificación urbanística quedará condicionada a la obtención de los correspondientes informes o resoluciones favorables, lo que será comprobado con el otorgamiento de la licencia municipal".

ACUERDO FINAL

En base a lo expuesto, de acuerdo con los artículos 38 y 42.1. del RSR y el art. 10.1.g) del Decreto 235/2010 de regulación de competencias y de fomento de la transparencia en la actividad urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, una vez visto el expediente y oído el informe propuesta del Sr. ponente, la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda por unanimidad otorgar la calificación solicitada para los usos y características de las construcciones recogidas en el Proyecto informado, condicionando su eficacia a la obtención de las pertinentes autorizaciones/informes por parte de la **CONSEJERÍA DE EDUCACIÓN CULTURA Y DEPORTES** en materia de afección al patrimonio y de la **CONFEDERACIÓN HIDROGRÁFICA DEL JÚCAR**, para abastecimiento y depuración, lo que será comprobado con el otorgamiento de la licencia municipal por el Ayuntamiento de SISANTE. Una vez concedida la licencia lo notificará a esta Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en virtud del artículo 29.5 del Reglamento de Disciplina Urbanística, aprobado por Decreto 34/2011, de 26 de abr,

Asimismo el Ayuntamiento deberá proceder a:



- Comprobar la inscripción registral de la afectación real de la finca vinculada a las obras a la que se le otorga calificación urbanística (Art. 58 del TRLOTAU y 17 del RSR). Asimismo que la finca registral afectada se corresponde con las parcelas sobre las que recae la calificación urbanística.
- Exigir de los interesados la prestación del 3% a modo de garantía del coste total de las obras (Art. 63.1.2º d) del TRLOTAU y 17 del RSR).
- Advertir que la caducidad de la licencia de obras supondrá la de la calificación urbanística otorgada. (Art. 66.4 del TRLOTAU y 40 del RSR).
- Comprobar el cumplimiento de los requisitos establecidos en la presente calificación urbanística.

PUNTO 5.9.- EXPTE. 5/19. "PROYECTO DE INSTALACIONES PARA LA FABRICACIÓN DE PREMEZCLAS PARA ALIMENTACIÓN ANIMAL", promovido por S.A.T. OVEMAN Nº 403, dentro del término municipal de VILLAESCUSA DE HARO (Cuenca).

La calificación urbanística es una figura jurídica regulada en los artículos 54 y siguientes del Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (en adelante TRLOTAU) y en los correspondientes artículos del Decreto 242/2004, de 27 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Suelo Rústico (en adelante RSR) que los desarrollan, configurándose como un trámite y requisito administrativo previo, preceptivo y vinculante para el posterior otorgamiento por la Autoridad Municipal de la preceptiva licencia para desarrollar determinadas actividades y usos en suelo clasificado como rústico, tanto de "reserva", como "no urbanizable de especial protección".

El contenido y el procedimiento para llevar a cabo la **TRAMITACIÓN** de las calificaciones urbanísticas, en lo que aquí interesa, se encuentra regulado en el artículo 64 del TRLOTAU y en los artículos 38, 42 y 43 del RSR, habiéndose tramitado, en el caso que nos ocupa, el expediente y su contenido en la forma requerida en los preceptos enumerados. De este modo, en el expediente que nos atañe, consta la siguiente documentación:

1. Solicitud de licencia municipal de fecha 6 de marzo de 2017.
2. Información Pública realizada a través de los siguientes medios:
 - D.O.C.M. nº 144, de 24 de julio de 2018.
 - Diario EL DIA digital.es, de fecha 30 de agosto de 2018.
 - Tablón de Edictos del Ayuntamiento de Villaescusa de Haro.

Ante esta información pública, no se producen alegaciones según consta en certificado municipal emitido en fecha 13 de diciembre de 2018.

3. Acreditación municipal de haber efectuado el trámite de notificación al interesado de conformidad con lo establecido en el artículo 43.6 del RSR, según escrito de fecha 7 de febrero de 2019.
4. Informe municipal de fecha 13 de diciembre de 2018 relativo a las siguientes cuestiones:

- k) Conformidad de la solicitud con la ordenación urbanística y el planeamiento aplicable al acto edificatorio o uso del suelo.
 - l) Conveniencia de la calificación urbanística para los intereses generales del municipio.
 - m) Inexistencia de riesgo de formación de núcleo de población de acuerdo con lo previsto en el artículo 10 del RSR y el planeamiento vigente.
- 5. Certificado municipal de fecha 5 de febrero de 2019, donde se establece que los terrenos están clasificados como "Suelo Rústico de Reserva" y "Suelo Rustico No Urbanizable de Especial Protección".
 - 6. Declaración responsable del promotor de fecha 6 de febrero de 2019.
 - 7. Resolución de 02/02/2017, de la Dirección Provincial de Agricultura, Medio Ambiente y Desarrollo Rural de Cuenca, por la que se formula el informe de impacto ambiental del proyecto: Instalaciones para la fabricación de premezclas para alimentación animal, situado en el término municipal de Villaescusa de Haro (Cuenca), cuyo promotor es SAT Ovilac número 404. Expediente: PRO-CU-16-0580.



Como conclusión, se resuelve que el proyecto *"no necesita someterse a una Evaluación de Impacto Ambiental Ordinaria por estimarse que no tiene efectos significativos en el medio ambiente, siempre que se cumplan las medidas ambientales y de seguimiento que propone el promotor y los requisitos ambientales que se desprenden del presente informe de impacto ambiental."*

- 8. Resolución de la Dirección Provincial de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes de Cuenca, relativo a la afección al patrimonio cultural, de fecha 8 de junio de 2017, informando favorablemente el proyecto.
- 9. Notificación a los municipios colindantes de Villar de la Encina, Villalgordo del Marquesado, Rada de Haro, Las Pedroñeras, La Alberca de Záncara, Fuentelespino de Haro, Carrascosa de Haro, Belmonte y Alconchel de la Estrella, con fecha 14 de junio de 2017.

Se aporta, asimismo, escrito de contestación del Ayuntamiento de La Alberca de Záncara, de fecha 28 de junio de 2017, en el que manifiesta que queda enterado y no tiene nada que objetar a esta iniciativa.

- 10. Informe favorable de la Dirección General de Carreteras, Demarcación de Carreteras del Estado en Castilla-La Mancha, de fecha 21 de septiembre de 2017.
- 11. Informe del Servicio de Salud Pública y Consumo de la Dirección Provincial de Cuenca de la Consejería de Sanidad, de fecha 12 de septiembre de 2017, en el que se realizan observaciones que se dan por reproducidas.
- 12. Escrito de la Confederación Hidrográfica del Guadiana al Ayuntamiento de Villaescusa de Haro, con fecha de entrada 7 de julio de 2017, remitiéndose al informe emitido con fecha 30 de enero de 2017 que fue remitido a la Consejería de Agricultura, Medio Ambiente y Desarrollo Rural de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha durante el procedimiento de evaluación ambiental, por tratarse de la misma actuación.



En el citado informe se indica que: “Si bien parte de la parcela de actuación ocupa la zona de policía del arroyo de las Huertas, las instalaciones proyectadas se ubican a 315 metros al sureste de dicho cauce, por lo que no se prevé afección física alguna a cauces que constituyan el DPH del Estado, definido en el artículo 2 del Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas (TRLA), ni a las zonas de servidumbre y policía.”

13. Declaración del interesado D. Francisco Antonio González Rubio, en calidad de presidente y representante de S.A.T. OVILAC N° 404, relativa al cambio de promotor del proyecto, pasando a ser S.A.T. OVEMAN N° 403, de fecha 26 de diciembre de 2018.

14. Copia de las licencias de obras de las edificaciones existentes en la parcela:

Una vez analizada la tramitación y el contenido del expediente, a continuación vamos a pasar a abordar los aspectos técnicos y jurídicos de la calificación urbanística solicitada, para finalizar efectuando la correspondiente propuesta a esta Comisión Provincial.

ESTUDIO TÉCNICO

Con la realización de este proyecto se pretende diseñar, describir y justificar las obras, instalaciones y maquinaria necesarias para construir una planta para la elaboración de premezclas para alimentación animal, con una capacidad de 200 TM/año.

Actualmente la promotora explota en régimen semiextensivo 5.000 reproductoras de ovino manchego. Dichas instalaciones se localizan en las proximidades de la futura planta de premezclas.

El promotor del proyecto es un ganadero de la localidad que decide construir una planta para la elaboración de premezclas para alimentación animal con el fin de abastecer tanto a su propia explotación como a otras explotaciones de la comarca.

La redacción del proyecto obedece a las motivaciones puestas de manifiesto por el promotor:

- Incrementar la capacidad empresarial, ofertando al mercado un producto de calidad.
- Intervenir en su propio entorno rural, creando puestos de trabajo, diversificando la actividad económica y fijando la población.

Las materias primas, principalmente ajo morado, provienen principalmente de explotaciones de la comarca.

La edificación se ubicará en la parcela 1017 del polígono 501 del término municipal de Villaescusa de Haro (Cuenca), que cuenta con una superficie de 174.083 m²s.

Para el acceso a la parcela se dispone de una entrada directamente desde el Camino viejo de Rada de Haro, colindante con la parcela.

Actualmente, sobre la parcela donde se pretende emplazar la planta existen varias edificaciones dedicadas a la explotación ganadera de ovino, tales como apriscos y naves para almacenamiento de alimentos para el ganado. La superficie total de dichas edificaciones es de 14.028 m².

También existe en la parcela una quesería artesanal con una superficie de 1.800 m².

Todas las edificaciones existentes en la parcela cuentan con sus respectivas licencias.

Además, en esta misma parcela se encuentra en tramitación la calificación urbanística del proyecto de mejora y acondicionamiento de quesería (Expediente C.U. 51/18), cuya superficie ocupada es de 472,38 m².

La nueva edificación que se proyecta tendrá una superficie total en planta de 1.029,92 m² (34,16 m x 30,15 m).

Por lo tanto, la superficie total ocupada sobre la parcela será de 17.330,30 m², lo que supone un porcentaje de ocupación del 9,96 %.

Se trata de una nave diáfana de una sola planta en la que se distinguen dos espacios, diferenciados por la diferente altura de su cubierta y separados únicamente por la línea de pilares metálicos que constituye las dos crujías de la nave.

El área de fabricación tiene una superficie de 364,21 m² y una altura a alero de 4,60 m.

El área de almacén tiene una superficie de 665,71 m² y una altura a alero de 8 metros.



DEPENDENCIA	Superficie Construida (m ²)	Superficie útil (m ²)	Volumen (m ³)
P. BAJA	1.029,92	1.021,30	7.001,05
Almacén de materias primas	665,71	654,80	5.325,68
Área de fabricación	364,21	356,50	1.675,37

La altura de cumbrera se establece en 11 m.

En este sentido, se indica que para el desarrollo de dicha actividad se requiere de una línea de dosificación, compuesta por tolvas, sinfines, mezcladora, básculas, etc. La instalación y montaje de dicha línea alcanza una altura de 5,35 m.

Las tolvas y celdas deben ser alimentadas mediante medios autopropulsados como máquinas telescópicas, por lo que se requiere una importante altura para poder maniobrar en óptimas condiciones de seguridad.

Además, para las operaciones necesarias de carga y descarga de materia prima a granel, que se deben realizar en el interior de la nave, los camiones tienen que bascular en su interior, alcanzando éstos una altura considerable, superior a 8,50 m.

Es por ello la necesidad de superar la altura de 8,50 m a cumbrera de dicha edificación.

La tipología estructural de la nave se resuelve a partir de pilares metálicos y cubierta a dos aguas fabricada con pórticos de acero, con cubrición mediante panel sándwich de color rojo teja.

El firme de la nave se realizará con solera de hormigón armado sobre encachado de piedra.

El cerramiento perimetral de la edificación se realizará con placa prefabricada de hormigón armado de 16 cm de espesor, pintado interior y exteriormente con pintura de color blanco.

La actividad no requiere de abastecimiento de agua potable ni red de saneamiento.

El abastecimiento de energía eléctrica se realizará desde el actual centro de transformación existente en la parcela.



Las edificaciones se sitúan a una distancia superior a 5 m a linderos y 15 m a eje de camino.

En conclusión, la superficie vinculada a la actividad es de 174.083 m²s y la superficie total ocupada es de 17.330,30 m²c, lo que supone una ocupación de 9,96 %.

Descrita la instalación, se desprende que el USO de la misma es un USO ADSCRITO AL SECTOR PRIMARIO, de acuerdo con lo previsto en los artículos 2.1.c) de la ITP (otras construcciones diferentes de las enunciadas en las letras anteriores relacionadas con la actividad agrícola y ganadera y con actividades primarias, incluidas las que impliquen transformación de productos) y 11.1.c) del RSR. Este Uso se desarrolla en el artículo 19 del RSR.

Establecido el Uso del proyecto, debe de analizarse si se cumplen los requisitos de superficie mínima y % máximo de ocupación establecidos en la Orden de 31-3-03 de la Consejería de Obras Públicas, por la que se aprueba la Instrucción Técnica de Planeamiento sobre determinados requisitos sustantivos que deberán cumplir las obras, construcciones e instalaciones en suelo rústico (en adelante Instrucción Técnica de Planeamiento).

Esta norma, en su artículo 4 establece para este Uso la superficie mínima de la finca en suelo rústico de reserva de 1 hectárea y en suelo rústico no urbanizable de especial protección de 1,5 hectáreas, así como un porcentaje máximo de ocupación por la edificación del 10 %.

Por lo tanto, el proyecto que nos atañe cumple con lo establecido al respecto por la Instrucción Técnica de Planeamiento y el RSR.

INFORME JURÍDICO

El procedimiento de calificación urbanística se ha tramitado en legal forma, cumpliendo los actos de uso y aprovechamiento urbanísticos tanto los requisitos sustantivos, de conformidad con la Instrucción Técnica de Planeamiento (tal y como se ha expuesto en el Informe Técnico), como administrativos pertinentes, asimismo queda concretado el contenido de la calificación.

A su vez, ha quedado debidamente justificado, de conformidad con los artículos 60 y 61 del TR LOTAU, que la actuación se ubica en el suelo rústico. De todo lo expuesto hasta el momento se deduce que nos encontramos ante un acto sujeto a la obtención de la pertinente calificación urbanística, según lo exigen los artículos 60.g. del TR LOTAU y 37.1.c) (edificación adscrita al sector primario que rebasa los 6 metros de altura total a alero) y 2. del RSR.

ACUERDO FINAL

En base a lo expuesto, de acuerdo con los artículos 38 y 42.1. del RSR y el art. 10.1.g) del Decreto 235/2010 de regulación de competencias y de fomento de la transparencia en la actividad urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, una vez visto el expediente y oído el informe propuesta del Sr. ponente, la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda por unanimidad otorgar la calificación solicitada para el uso y características recogido en el Proyecto informado.

Al término de la actividad autorizada y, en todo caso, una vez caducada la licencia municipal y la presente calificación, el promotor de la misma deberá reponer los terrenos conforme al plan de restauración.

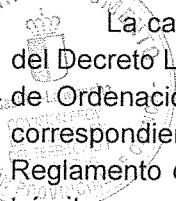
Asimismo el Ayuntamiento deberá proceder a:

C. P. O. T. U. 1 / 2 0 1 9

P á g i n a 111 | 125

- Comprobar la inscripción registral de la afectación real de la finca vinculada a las obras a la que se le otorga calificación urbanística (Art. 58 del TRLOTAU y 17 del RSR). Asimismo que la finca registral afectada se corresponde con las parcelas sobre las que recae la calificación urbanística.
- Exigir de los interesados la prestación del 3% a modo de garantía del coste total de las obras (Art. 63.1.2º d) del TRLOTAU y 17 del RSR).
- Advertir que la caducidad de la licencia de obras supondrá la de la calificación urbanística otorgada. (Art. 66.4 del TRLOTAU y 40 del RSR).
- Comprobar el cumplimiento de los requisitos establecidos en la presente calificación urbanística.

PUNTO 5.10.- EXPTE. 9/19. “PROYECTO DE AMPLIACIÓN DE EXPLOTACIÓN AVÍCOLA PARA POLLOS DE ENGORDE”, promovido por D. PEDRO JULIÁN CARRASCO BALLESTEROS, dentro del término municipal de QUINTANAR DEL REY (Cuenca).



La calificación urbanística es una figura jurídica regulada en los artículos 54 y siguientes del Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (en adelante TRLOTAU) y en los correspondientes artículos del Decreto 242/2004, de 27 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Suelo Rústico (en adelante RSR) que los desarrollan, configurándose como un trámite y requisito administrativo previo, preceptivo y vinculante para el posterior otorgamiento por la Autoridad Municipal de la preceptiva licencia para desarrollar determinadas actividades y usos en suelo clasificado como rústico, tanto de “reserva”, como “no urbanizable de especial protección”.

El contenido y el procedimiento para llevar a cabo la **TRAMITACIÓN** de las calificaciones urbanísticas, en lo que aquí interesa, se encuentra regulado en el artículo 64 del TRLOTAU y en los artículos 38, 42 y 43 del RSR, habiéndose tramitado, en el caso que nos ocupa, el expediente y su contenido en la forma requerida en los preceptos enumerados. De este modo, en el expediente que nos atañe, consta la siguiente documentación:

1. Solicitud de licencia municipal y calificación urbanística de fecha 22 de enero de 2018.
2. Justificación de la realización del trámite de notificación al interesado de conformidad con lo establecido en el art. 43.6 RSR, según escrito de fecha 30 de enero de 2019, notificado en el mismo día.
3. Información Pública realizada a través de los siguientes medios:
 - D.O.C.M. nº 199 de 10 de octubre de 2018.
 - Diario “Las Noticias de Cuenca”, del 5 al 11 de noviembre de 2018.

Ante esta información pública, no se producen alegaciones según consta en certificado municipal emitido en fecha 25 de enero de 2019.



4. Informe de Alcaldía de fecha 25 de enero de 2019 relativo, entre otras, a las siguientes cuestiones:

- Conformidad de la solicitud con la ordenación urbanística y el planeamiento aplicable al acto edificatorio o uso del suelo.
- Conveniencia de la calificación urbanística para los intereses generales del municipio.
- Inexistencia de riesgo de formación de núcleo de población de acuerdo con lo previsto en los artículos 10 y 43.7 del RSR.

5. Certificado municipal de fecha 25 de enero de 2019, donde se establece que los terrenos vinculados son clasificados como Suelo Rústico de Reserva y Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección de infraestructuras.

6. Resolución de 8 de enero de 2019, de la Dirección Provincial de la Consejería de Agricultura, Medio Ambiente y Desarrollo Rural de Cuenca, por la que se formula el Informe de Impacto Ambiental del proyecto "AMPLIACIÓN DE EXPLOTACIÓN DE ENGORDE DE POLLOS (Exp. PRO-CU-18-0777)", situado en el término municipal de Quintanar del Rey (Cuenca), cuyo promotor es D. PEDRO JULIÁN CARRASCO BALLESTEROS.

7. Solicitud a la Dirección Provincial de Cuenca de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes, relativo a la afección al Patrimonio Histórico en general y Arqueológico en particular, de fecha 1 de octubre de 2018.

8. Informe favorable de la Diputación Provincial de Cuenca, de fecha 16 de enero de 2019, en relación a la afección a la carretera CUV-8111.

9. Informe previo del Servicio de Industrias Agroalimentarias, Cooperativas y Desarrollo Rural de la Consejería de Agricultura, Medio Ambiente y Desarrollo Rural de Cuenca, de fecha 11 de octubre de 2018, en relación con la excepción recogida en el Art. 3.3.b) de la ITP.

10. Informe Ayuntamiento de Quintanar del Rey, de fecha 27 de septiembre de 2018, en relación a la excepcionalidad solicitada, en el que se informa lo siguiente:

"...ya que la actividad a desarrollar es de relevante interés económico y social para el municipio..."

11. Justificación del promotor sobre la excepcionalidad solicitada al tratarse de una ampliación de actividad y encontrarse inmerso en proceso de obtención de ayudas.

La nave existente dispone de licencia de obra concedida a nombre de Alfonso Carrasco Tevar, según expediente municipal nº 170/1998, de fecha 12-11-1998, y de licencia de apertura al mismo nombre, según expediente municipal nº 171/1998, de fecha 12-06-2000. Posteriormente, con fecha 28/03/2016 se concedió el cambio de titularidad de la licencia de actividad, según Decreto de Alcaldía nº 100/2016, a favor de Pedro Julián Carrasco Ballesteros.

Una vez analizada la tramitación y el contenido del expediente, a continuación vamos a pasar a abordar los aspectos técnicos y jurídicos de la calificación urbanística solicitada, para finalizar efectuando la correspondiente propuesta a esta Comisión Provincial.


ESTUDIO TÉCNICO

El proyecto consiste en la redacción del Anteproyecto de Ampliación de Explotación Avícola para Pollos de Engorde, a construir en una parcela del término municipal de Quintanar del Rey (Cuenca), concretamente en el Polígono 13 Parcela 298.

La parcela tiene una forma rectangular con 27 m de ancho a la carretera comarcal y de 220 m de fondo. Cuenta con una superficie de 29.898 m².

Sobre la parcela, como se ha indicado a lo largo de este expediente existe una edificación con una superficie ocupada de 1.459 m².

La nave proyectada tiene las siguientes características:



DEPENDENCIAS	SUPERFICIE (m²)
NAVE CEBADERO DE POLLOS	1.600,00
SALA TECNICA	19,10
INSTALACIONES TECNICAS	54,00
ASEO Y VESTUARIO	2,50
TOTAL SUPERFICIE ÚTIL	1.675,60
TOTAL SUPERFICIE CONSTRUIDA	1.732,00

Las condiciones urbanísticas justificadas en proyecto son las siguientes:

Descripción	Norma	Construcción a realizar
Tipo de edificación	Aislada	Aislada. Cumple.
Altura máxima a cumbre	8,50 m.	4,80 m. Cumple
Altura máxima alero	6,00 m.	2,50m. Cumple
Parcela mínima	10.000 m ²	29.898,00 m ²
Ocupación máxima	10 %	7,0 % Cumple
Superficie construida	2.990 m ²	1.459 (exist.)+1.732 m ²
Retranqueos a linderos	5,00 m.	< 5,00 m. Cumple
Retranqueo a caminos	15,00 m.	< 15,00 m. Cumple
Retranqueo a carretera comarcal	30,00	< 30m. Cumple

En resumen, las naves tienen una ocupación en superficie de 3.191 m² sobre una parcela de 29.898 m²s, lo que supone un porcentaje de ocupación del 10,67 %.

Descrita la instalación, se desprende que el USO de la misma es un USO ADSCRITO AL SECTOR PRIMARIO, de acuerdo con lo previsto en los artículos 2.1.b) de la ITP (granjas e



instalaciones destinadas a la estabulación y cría de ganado) y 11.1.c) del RSR. Este Uso se desarrolla en el artículo 19 del RSR.

INFORME JURÍDICO.

El procedimiento de calificación urbanística se ha tramitado en legal forma, cumpliendo los actos de uso y aprovechamiento urbanísticos tanto los requisitos sustantivos, de conformidad con la Instrucción Técnica de Planeamiento (tal y como se ha expuesto en el Informe Técnico), como administrativos pertinentes, asimismo queda concretado el contenido de la calificación.

A su vez, ha quedado debidamente justificado, de conformidad con los artículos 60 y 61 del TR LOTAU, que la actuación se ubica en el suelo rústico no urbanizable de especial protección y suelo rústico de reserva. De todo lo expuesto hasta el momento se deduce que nos encontramos ante un acto sujeto a la obtención de la pertinente calificación urbanística, según lo exigen los artículos 54 y 61 del TR LOTAU y 37 del RSR.

Que con fecha 29 de enero de 2019 se ha publicado en el DOCM la Orden 7/2019, de 15 de enero, de la Consejería de Fomento, por la que se modifica la Orden de 31 de marzo de 2003, de la Consejería de Obras Públicas, por la que se aprueba la Instrucción técnica de planeamiento sobre determinados requisitos sustantivos que deberán cumplir las obras, construcciones e instalaciones en suelo rústico, establece en su Art. 3.3.:

3. Excepcionalmente, para aquellos usos y actividades cuyo relevante interés social o económico resulte en cada caso justificado, podrá otorgarse licencia para la realización de obras, construcciones e instalaciones en fincas de menor superficie y/o con mayor porcentaje de ocupación, siempre y cuando se den de modo concurrente los siguientes requisitos:

- a) Que la actuación resulte compatible con el carácter rural del suelo, adoptándose las medidas que pudieran ser precisas al efecto.*
- b) Que exista informe previo favorable de la Consejería competente en materia del uso o actividad propuesta.*
- c) Que exista informe previo y vinculante favorable de la Comisión Provincial de ordenación del Territorio y Urbanismo para actuaciones en municipios de menos de 20.000 habitantes de derecho o de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo en el resto de municipios, **salvo en el supuesto de usos y actividades vinculados al sector primario** que no impliquen transformación de productos.*

El informe al que se refiere el presente apartado se podrá emitir conjuntamente con la calificación urbanística cuando la actividad la requiera de acuerdo con la normativa urbanística vigente.

- d) Que no sean obras, construcciones e instalaciones relacionadas con el uso residencial unifamiliar."*

Al tratarse de un uso vinculado al sector primario, no requiere de informe previo y vinculante favorable de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

El TR LOTAU dispone en su artículo 63.1.2º.a) segundo párrafo que: "...basta para el otorgamiento de la calificación urbanística la presentación de la copia de solicitud de las

concesiones, permisos o autorizaciones..., en cuyo caso la eficacia de la calificación urbanística quedará condicionada a la obtención de los correspondientes informes o resoluciones favorables, lo que será comprobado con el otorgamiento de la licencia municipal".

ACUERDO FINAL

En base a lo expuesto, de acuerdo con los artículos 38 y 42.1 del Reglamento de Suelo Rústico y el art. 10.1.g) del Decreto 235/2010 de regulación de competencias y de fomento de la transparencia en la actividad urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, una vez visto el expediente y oído el informe propuesta del Sr. ponente, la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda por unanimidad otorgar la calificación solicitada para los usos y características de las construcciones recogidas en el Proyecto informado, condicionando su eficacia a la obtención de las pertinentes autorizaciones/informes por parte de la **CONSEJERÍA DE EDUCACIÓN CULTURA Y DEPORTES** en materia de afección al patrimonio, lo que será comprobado con el otorgamiento de la licencia municipal por el Ayuntamiento de QUINTANAR DEL REY. Una vez concedida la licencia lo notificará a esta Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en virtud del artículo 29.5 del Reglamento de Disciplina Urbanística, aprobado por Decreto 34/2011, de 26 de abril.

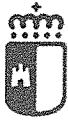
Al término de la actividad autorizada y, en todo caso, una vez caducada la licencia municipal y la presente calificación, el promotor de la misma deberá reponer los terrenos conforme al plan de restauración.

Asimismo el Ayuntamiento deberá proceder a:

- Comprobar la inscripción registral de la afectación real de la finca vinculada a las obras a la que se le otorga calificación urbanística (Art. 58 del TRLOTAU y 17 del RSR). Asimismo que la finca registral afectada se corresponde con las parcelas sobre las que recae la calificación urbanística.
- Exigir de los interesados la prestación del 3% a modo de garantía del coste total de las obras (Art. 63.1.2º d) del TRLOTAU y 17 del RSR).
- Advertir que la caducidad de la licencia de obras supondrá la de la calificación urbanística otorgada. (Art. 66.4 del TRLOTAU y 40 del RSR).
- Comprobar el cumplimiento de los requisitos establecidos en la presente calificación urbanística.

PUNTO 5.11.- EXPTE. 10/19. Proyecto para "CONSTRUCCIÓN DE NAVE DE USO AGRÍCOLA", promovido por NICOLÁS HERNAIZ E HIJOS, S.L., dentro del término municipal de MARIANA (Cuenca).

La calificación urbanística es una figura jurídica regulada en los artículos 54 y siguientes del Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (en adelante TRLOTAU) y en los correspondientes artículos del Decreto 242/2004, de 27 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Suelo Rústico (en adelante RSR) que los desarrollan, configurándose como un trámite y requisito administrativo previo, preceptivo y vinculante para el posterior otorgamiento por la Autoridad Municipal de la preceptiva licencia para desarrollar determinadas actividades y usos



en suelo clasificado como rústico, tanto de “reserva”, como “no urbanizable de especial protección”.

El contenido y el procedimiento para llevar a cabo la **TRAMITACIÓN** de las calificaciones urbanísticas, en lo que aquí interesa, se encuentra regulado en el artículo 64 del TRLOTAU y en los artículos 38, 42 y 43 del RSR, habiéndose tramitado, en el caso que nos ocupa, el expediente y su contenido en la forma requerida en los preceptos enumerados. De este modo, en el expediente que nos atañe, consta la siguiente documentación:

1. Solicitud de licencia municipal y calificación urbanística de fecha 17 de octubre de 2018.
2. Información Pública realizada a través de los siguientes medios:

D.O.C.M. nº 231, de 27 de noviembre de 2018.

Las Noticias de Cuenca, semana del 16 al 22 de noviembre de 2018.

Tablón de anuncios del Ayuntamiento.

Ante esta información pública, no se producen alegaciones según consta en certificado municipal emitido en fecha 4 de febrero de 2019.

3. Acreditación municipal de haber efectuado el trámite de notificación al interesado de conformidad con lo establecido en el artículo 43.6 del RSR, de fecha 4 de febrero de 2019.
4. Informe municipal de fecha 28 de enero de 2019 relativo, entre otras, a las siguientes cuestiones:
 - a) Conformidad de la solicitud con la ordenación urbanística y el planeamiento aplicable al acto edificatorio o uso del suelo.
 - b) Conveniencia de la calificación urbanística para los intereses generales del municipio.
 - c) Inexistencia de riesgo de formación de núcleo de población de acuerdo con lo previsto en el artículo 10 del RSR y el planeamiento vigente.
5. Certificado municipal de fecha 28 de enero de 2019, donde se establece que la parcela está clasificada como “Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección Ambiental”.
6. Informe del Servicio de Medio Ambiente de Cuenca, de la Consejería de Agricultura, Medio Ambiente y Desarrollo Rural, de fecha 7 de noviembre de 2018, donde se concluye que no es necesario someter el proyecto a un procedimiento reglado de Evaluación Ambiental.
7. Solicitud a la Dirección Provincial de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes de Cuenca, relativo a la afección al patrimonio cultural, de fecha 3 de octubre de 2018.
8. Autorización de la Confederación Hidrográfica del Júcar, de fecha 3 de septiembre de 2018, para realizar obras de construcción de nave agrícola en la zona de policía del barranco de los lobos (margen izquierda), en el lugar cabezuelo (parcela 27, polígono 504), en término municipal de Mariana (Cuenca).

Una vez analizada la tramitación y el contenido del expediente, a continuación vamos a pasar a abordar los aspectos técnicos y jurídicos de la calificación urbanística solicitada, para finalizar efectuando la correspondiente propuesta a esta Comisión Provincial.

ESTUDIO TÉCNICO

El objeto del siguiente proyecto es el diseño y cálculo de una nave para uso agrícola, definido desde la determinación de las características constructivas y funcionales de las distintas unidades de obra que se hacen necesarias para la ejecución de las obras, incluyendo el diseño y cálculo de la estructura del edificio, así como la cimentación necesaria para el sustento de la misma, además de servir de documento básico para solicitud de licencias de obra y administrativas necesarias.

Este proyecto con emplazamiento en Polígono 504, Parcela 27 del municipio de Mariana (Cuenca), contiene todas las especificaciones necesarias de acuerdo a la normativa vigente.

La parcela que sirve de base para la ejecución de este proyecto, corresponde a la Parcela nº 27, del Polígono 504, con una superficie de 41.569 m2 según información catastral.

La nave a ejecutar se ubicará en el interior de la parcela antes mencionada.

CONDICIONES DE PARTIDA:

TIPO DE ACTUACIÓN	Obra Nueva
SOLAR	
Topografía	Ligero desnivel
Superficie (m2)	41.569m2
Tipología edificación	Aislada
NORMATIVA URBANISTICA	
Municipal	PLAN DE ORDENACION DE MARIANA (P.O.M.)
Clasificaciones suelo	Suelo Rústico No Urbanizable (SRNU)
Calificación/Zonificación	Rústico de Reserva de Protección Ambiental: Zona de Protección de Cauces

La nave que se pretende construir se destinará al almacenaje de los productos agrícolas procedentes de una explotación propiedad del promotor del presente proyecto de edificación. Así mismo, la nave servirá para dar cabida a la maquinaria, aperos de labranza y vehículos agrícolas empleados para la siembra, recogida y transporte de dichos productos.

Descripción geométrica del edificio:

- Nº de plantas sobre rasante: 1
- Nº de plantas bajo rasante: 0
- Nº total de plantas: 1
- Superficie construida: 722,16m2

Las superficies se detallan más adelante en el cuadro de superficies.

ACCESOS:

Los accesos al edificio se hacen directamente a través del camino Prado Sarna Peñuela, camino que comunica con la carrera CM2105.

La altura al alero es de 6 metros y la altura a cumbrera de 8,35 m.

En conclusión, la superficie vinculada a la actividad es de 41.569 m2s y la superficie total ocupada es de 722,16 m2c, lo que supone una ocupación de 1,74 %.

Descrita la instalación, se desprende que el USO de la misma es un USO ADSCRITO AL SECTOR PRIMARIO, de acuerdo con lo previsto en los artículos 2.1.a) de la ITP (almacenes



vinculados a la actividad agrícola destinados a acopio y depósito de materias primas y aperos de uso agrario) y 11.1.c) del RSR. Este Uso se desarrolla en el artículo 19 del RSR.

Establecido el Uso del proyecto, debe de analizarse si se cumplen los requisitos de superficie mínima y % máximo de ocupación establecidos en la Orden de 31-3-03 de la Consejería de Obras Públicas, por la que se aprueba la Instrucción Técnica de Planeamiento sobre determinados requisitos sustantivos que deberán cumplir las obras, construcciones e instalaciones en suelo rústico (en adelante Instrucción Técnica de Planeamiento).

Esta norma, en su artículo 4 establece para este Uso la superficie mínima de la finca en 1,5 hectáreas y un porcentaje máximo de ocupación por la edificación del 10 %.

Por lo tanto, el proyecto que nos atañe cumple con lo establecido al respecto por la Instrucción Técnica de Planeamiento y el RSR.



INFORME JURÍDICO

El procedimiento de calificación urbanística se ha tramitado en legal forma, cumpliendo los actos de uso y aprovechamiento urbanísticos tanto los requisitos sustantivos, de conformidad con la Instrucción Técnica de Planeamiento (tal y como se ha expuesto en el Informe Técnico), como administrativos pertinentes, asimismo queda concretado el contenido de la calificación.

A su vez, ha quedado debidamente justificado, de conformidad con el artículo 61 del TR LOTAU, que la actuación se ubica en el suelo rústico. Concretamente se ubica en Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección Ambiental. De todo lo expuesto hasta el momento se deduce que nos encontramos ante un acto sujeto a la obtención de la pertinente calificación urbanística, según lo exigen los artículos 61 del TR LOTAU y 37.2 del RSR.

El TR LOTAU dispone en su artículo 63.1.2º.a) segundo párrafo que: "...basta para el otorgamiento de la calificación urbanística la presentación de la copia de solicitud de las concesiones, permisos o autorizaciones..., en cuyo caso la eficacia de la calificación urbanística quedará condicionada a la obtención de los correspondientes informes o resoluciones favorables, lo que será comprobado con el otorgamiento de la licencia municipal".

ACUERDO FINAL

En base a lo expuesto, de acuerdo con los artículos 38 y 42.1.a) del RSR y el art. 10.1.g) del Decreto 235/2010 de regulación de competencias y de fomento de la transparencia en la actividad urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, una vez visto el expediente y oído el informe propuesta del Sr. ponente, la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda por unanimidad otorgar la calificación solicitada para el uso y recogido en el Proyecto informado, condicionando su eficacia a la obtención de las pertinentes autorizaciones/informes por parte de la **CONSEJERÍA DE EDUCACIÓN CULTURA Y DEPORTES** en materia de afección al patrimonio, lo que será comprobado con el otorgamiento de la licencia municipal por el Ayuntamiento de MARIANA. Una vez concedida la licencia lo notificará a esta Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en virtud del artículo 29.5 del Reglamento de Disciplina Urbanística, aprobado por Decreto 34/2011, de 26 de abril.

Al término de la actividad autorizada y, en todo caso, una vez caducada la licencia municipal y la presente calificación, el promotor de la misma deberá reponer los terrenos conforme al plan de restauración.

Asimismo el Ayuntamiento deberá proceder a:

- Comprobar la inscripción registral de la afectación real de la finca vinculada a las obras a la que se le otorga calificación urbanística (Art. 58 del TRLOTAU y 17 del RSR). Asimismo que la finca registral afectada se corresponde con las parcelas sobre las que recae la calificación urbanística.
- Exigir de los interesados la prestación del 3% a modo de garantía del coste total de las obras (Art. 63.1.2º d) del TRLOTAU y 17 del RSR).
- Advertir que la caducidad de la licencia de obras supondrá la de la calificación urbanística otorgada. (Art. 66.4 del TRLOTAU y 40 del RSR).
- Comprobar el cumplimiento de los requisitos establecidos en la presente calificación urbanística.

PUNTO 5.12.- EXPTE. 11/19. “PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN DE NAVE ALMACÉN AGRÍCOLA”, promovido por D. DANIEL CASTILLEJO TÉVAR, dentro del término municipal de EL PERAL (Cuenca).

La calificación urbanística es una figura jurídica regulada en los artículos 54 y siguientes del Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (en adelante TRLOTAU) y en los correspondientes artículos del Decreto 242/2004, de 27 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Suelo Rústico (en adelante RSR) que los desarrollan, configurándose como un trámite y requisito administrativo previo, preceptivo y vinculante para el posterior otorgamiento por la Autoridad Municipal de la preceptiva licencia para desarrollar determinadas actividades y usos en suelo clasificado como rústico, tanto de “reserva”, como “no urbanizable de especial protección”.

El contenido y el procedimiento para llevar a cabo la **TRAMITACIÓN** de las calificaciones urbanísticas, en lo que aquí interesa, se encuentra regulado en el artículo 64 del TRLOTAU y en los artículos 38, 42 y 43 del RSR, habiéndose tramitado, en el caso que nos ocupa, el expediente y su contenido en la forma requerida en los preceptos enumerados. De este modo, en el expediente que nos atañe, consta la siguiente documentación:

1. Solicitud de licencia municipal de fecha 24 de junio de 2016.
2. Justificación de la realización del trámite de notificación al interesado de conformidad con lo establecido en el art. 43.6 RSR, según escrito de fecha 28 de enero de 2019.
3. Información Pública realizada a través de los siguientes medios:
 - D.O.C.M. nº 242 de 13 de diciembre de 2018.
 - Diario digital “Voces de Cuenca”, del 13 de diciembre de 2018.
 - Tablón de anuncios del Ayuntamiento.



Ante esta información pública, no se producen alegaciones según consta en certificado municipal emitido en fecha 15 de enero de 2019.

4. Informe de Alcaldía de fecha 23 de enero de 2019 relativo, a las siguientes cuestiones:
 - Conformidad de la solicitud con la ordenación urbanística y el planeamiento aplicable al acto edificatorio o uso del suelo.
 - Conveniencia de la calificación urbanística para los intereses generales del municipio.
 - Inexistencia de riesgo de formación de núcleo de población de acuerdo con lo previsto en los artículos 10 y 43.7 del RSR.
 - Acreditación del interés económico y social de la actuación para el municipio.
5. Certificado municipal de fecha 15 de enero de 2019, donde se establece que los terrenos vinculados están clasificados como Suelo Rústico de Reserva.
6. Informe del Servicio de Medio Ambiente de Cuenca, de la Consejería de Agricultura, Medio ambiente y Desarrollo Rural, de fecha 31 de julio de 2018, donde se concluye que no es necesario someter el proyecto a un procedimiento reglado de Evaluación Ambiental.
7. Informe favorable de la Dirección Provincial de Cuenca de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes, relativo a la afección al Patrimonio Histórico en general y Arqueológico en particular, de fecha 9 de enero de 2019.
8. Informe previo favorable del Servicio de Industrias Agroalimentarias, Cooperativas y Desarrollo Rural de la Consejería de Agricultura, Medio Ambiente y Desarrollo Rural de Cuenca, de fecha 26 de octubre de 2018, en relación con la excepción recogida en el Art. 3.3.b) de la ITP.
9. Resolución de concesión de ayudas para la creación de empresas por Jóvenes Agricultores-Submedida 6.1 del PDR-CLM de fecha 9 de mayo de 2017 y Resolución de concesión de ayuda para el apoyo a las inversiones en explotaciones agrarias -Submedida 4.1 del PDR 2014-2020 de CLM de fecha 25 de abril de 2018.

Una vez analizada la tramitación y el contenido del expediente, a continuación vamos a pasar a abordar los aspectos técnicos y jurídicos de la calificación urbanística solicitada, para finalizar efectuando la correspondiente propuesta a esta Comisión Provincial.

ESTUDIO TÉCNICO

El terreno objeto del presente proyecto se encuentra en el polígono 30, parcela 2 del término municipal de El Peral (Cuenca), tiene una configuración rectangular con una superficie de 5.731 m².

El edificio proyectado corresponde a la tipología de nave asilada. La nave se compone de un único volumen interior.

El uso característico del edificio es el de almacén agrícola.

La nave cuenta con una superficie útil de 376 m² y construida de 403 m². La altura a alero es de 7,50 m y la altura a cumbre es de 9,5 m.

Se observa la necesidad de una altura mínima de 7,5 m a alero debido a la descarga de camiones y semirremolques. Ya que un semirremolque de 14m de largo, con una altura sobre el suelo de 1 metro, sólo podría bascular 28 grados como máximo, en la altura mínima de la nave. Este ángulo es aceptable para materias que tengan un gran coeficiente de deslizamiento, pero al contrario, justo para materias que no disfruten de dicho coeficiente, como puede ser abono y girasol.

La nave se sitúa a una distancia mínima de 5 m a linderos y 15 m a eje de caminos.

Se proyecta una nave de estructura de acero y cimentación mediante zapatas de hormigón armado.

La cubierta inclinada estará formada por paneles sándwich aislantes de acero y los muros exteriores de cerramiento estarán formados por paneles prefabricados de hormigón, lisos aligerados, con aislamiento de 11 cm.

La nave ocupa una superficie de 403 m² sobre una parcela de 5.731 m²s, lo que supone un porcentaje de ocupación del 7,03 %.

Descrita la instalación, se desprende que el USO de la misma es un USO ADSCRITO AL SECTOR PRIMARIO, de acuerdo con lo previsto en los artículos 2.1.a) de la ITP (almacenes vinculados a la actividad agrícola destinados a acopio y depósito de materias primas y aperos de uso agrario) y 11.1.c) del RSR. Este Uso se desarrolla en el artículo 19 del RSR.

INFORME JURÍDICO.

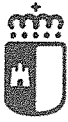
El procedimiento de calificación urbanística se ha tramitado en legal forma, cumpliendo los actos de uso y aprovechamiento urbanísticos tanto los requisitos sustantivos, de conformidad con la Instrucción Técnica de Planeamiento (tal y como se ha expuesto en el Informe Técnico), como administrativos pertinentes, asimismo queda concretado el contenido de la calificación.

A su vez, ha quedado debidamente justificado, de conformidad con el artículo 60 del TR LOTAU, que la actuación se ubica en suelo rústico de reserva. De todo lo expuesto hasta el momento se deduce que nos encontramos ante un acto sujeto a la obtención de la pertinente calificación urbanística, según lo exigen los artículos 60.g. del TRLOTAU y 37.1.c) (edificación adscrita al sector primario que rebasa los 6 metros de altura total a alero) y 2. del RSR.

Que con fecha 29 de enero de 2019 se ha publicado en el DOCM la Orden 7/2019, de 15 de enero, de la Consejería de Fomento, por la que se modifica la Orden de 31 de marzo de 2003, de la Consejería de Obras Públicas, por la que se aprueba la Instrucción técnica de planeamiento sobre determinados requisitos sustantivos que deberán cumplir las obras, construcciones e instalaciones en suelo rústico, establece en su Art. 3.3.:

“ 3. Excepcionalmente, para aquellos usos y actividades cuyo relevante interés social o económico resulte en cada caso justificado, podrá otorgarse licencia para la realización de obras, construcciones e instalaciones en fincas de menor superficie y/o con mayor porcentaje de ocupación, siempre y cuando se den de modo concurrente los siguientes requisitos:

a) Que la actuación resulte compatible con el carácter rural del suelo, adoptándose las medidas que pudieran ser precisas al efecto.



- b) Que exista informe previo favorable de la Consejería competente en materia del uso o actividad propuesta.
- c) Que exista informe previo y vinculante favorable de la Comisión Provincial de ordenación del Territorio y Urbanismo para actuaciones en municipios de menos de 20.000 habitantes de derecho o de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo en el resto de municipios, **salvo en el supuesto de usos y actividades vinculados al sector primario** que no impliquen transformación de productos.

El informe al que se refiere el presente apartado se podrá emitir conjuntamente con la calificación urbanística cuando la actividad la requiera de acuerdo con la normativa urbanística vigente.

- d) Que no sean obras, construcciones e instalaciones relacionadas con el uso residencial unifamiliar.”

Al tratarse de un uso vinculado al sector primario, no requiere de informe previo y vinculante favorable de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

ACUERDO FINAL

En base a lo expuesto, de acuerdo con los artículos 38 y 42.1 del Reglamento de Suelo Rústico y el art. 10.1.g) del Decreto 235/2010 de regulación de competencias y de fomento de la transparencia en la actividad urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, una vez visto el expediente y oído el informe propuesta del Sr. ponente, la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda por unanimidad otorgar la calificación solicitada para los usos y características de las construcciones recogidas en el Proyecto informado.

Al término de la actividad autorizada y, en todo caso, una vez caducada la licencia municipal y la presente calificación, el promotor de la misma deberá reponer los terrenos conforme al plan de restauración fijado.

Asimismo el Ayuntamiento deberá proceder a:

- Comprobar la inscripción registral de la afectación real de la finca vinculada a las obras a la que se le otorga calificación urbanística (Art. 58 del TRLOTAU y 17 del RSR). Asimismo que la finca registral afectada se corresponde con las parcelas sobre las que recae la calificación urbanística.
- Exigir de los interesados la prestación del 3% a modo de garantía del coste total de las obras (Art. 63.1.2º d) del TRLOTAU y 17 del RSR).
- Advertir que la caducidad de la licencia de obras supondrá la de la calificación urbanística otorgada. (Art. 66.4 del TRLOTAU y 40 del RSR).
- Comprobar el cumplimiento de los requisitos establecidos en la presente calificación urbanística.

PUNTO 6º.- Dar cuenta a la CPOTU, del seguimiento de las calificaciones urbanísticas condicionadas:

C . P . O . T . U . 1 / 2 0 1 9

P á g i n a 123 | 125

La CPOTU 3/2016 de 28 de septiembre de 2016, acordó:

*“Por último, la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo **ACUERDA** por unanimidad que se lleve a cabo un seguimiento del cumplimiento de los aspectos condicionados incluidos en el otorgamiento de las calificaciones urbanísticas anteriores, de modo que se ponga periódicamente en conocimiento de la Comisión el grado de cumplimiento de los aspectos condicionados que se hubieran incluido en las licencias o calificaciones otorgadas.”*

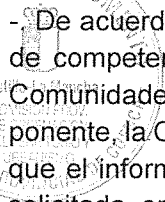
Se ha creado un registro específico para su seguimiento. A fecha de hoy se ha cumplimentado la siguiente calificación condicionada.

FECHA DE LA CPOTU: 27 de diciembre de 2018.

PUNTO 7.3.- EXPTE. 63/18. Proyecto Básico y de Ejecución de “NAVE ALMACÉN AGRÍCOLA”, promovido por D. PEDRO OLMEDA MORATALLA, dentro del término municipal de VARA DE REY (Cuenca).

ACUERDO FINAL

En base a lo expuesto:



- De acuerdo con los artículos 3.3.c) de ITP y el art. 10.1.m) del Decreto 235/2010 de regulación de competencias y de fomento de la transparencia en la actividad urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, visto el expediente y oído el informe propuesta del Sr. ponente, la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda por unanimidad que el informe sea favorable a la reducción de la superficie mínima de la finca de la actuación solicitada, en los términos indicados.

- De acuerdo con los artículos 38 y 42.1 del Reglamento de Suelo Rústico y el art. 10.1.g) del Decreto 235/2010 de regulación de competencias y de fomento de la transparencia en la actividad urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, visto el expediente y oído el informe propuesta del Sr. ponente, la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda por unanimidad otorgar la calificación solicitada para los usos y características de las construcciones recogidas en el Proyecto informado condicionando su eficacia a la obtención de las pertinentes autorizaciones/informes por parte de la **CONSEJERÍA DE EDUCACIÓN, CULTURA Y DEPORTE en materia de protección cultural y de la DIPUTACIÓN PROVINCIAL DE CUENCA** en materia de carreteras, lo que será comprobado con el otorgamiento de la licencia municipal por el Ayuntamiento de VARA DE REY. Una vez concedida la licencia lo notificará a esta Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en virtud del artículo 29.5 del Reglamento de Disciplina Urbanística, aprobado por Decreto 34/2011, de 26 de abril.

El Ayuntamiento de Vara de Rey, con fecha 13 de febrero de 2019, de conformidad con el artículo 29.5 del Reglamento de Disciplina Urbanística, aprobado por Decreto 34/2011, de 26 de abril, remite la documentación requerida para la finalización del expediente de calificación urbanística 63/18:

- Resolución de la Dirección Provincial de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes, de fecha 8 de enero de 2019.



- Resolución/Informe de la Diputación Provincial de Cuenca de fecha 8 de febrero de 2019.
- Resolución de Alcaldía de fecha 11 de febrero de 2019, de concesión de licencia urbanística.

PUNTO 7º.- RUEGOS Y PREGUNTAS.

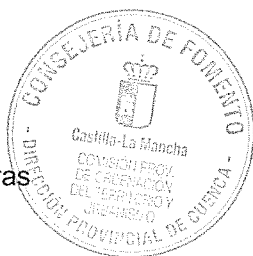
El Director Provincial de Fomento agradece a los asistentes su presencia e informa de la próxima celebración del **VI ENCUENTRO "URBANISMO Y VIVIENDA PARA LOS CIUDADANOS"**, dirigido a los responsables políticos municipales, principalmente alcaldes y concejales de la materia, cuya celebración tendrá lugar el próximo 15 de marzo, en la Dirección Provincial de Hacienda y Administraciones Públicas (Edificio GEACAM).

Asimismo, el representante del Colegio Oficial de Arquitectos de Castilla La Mancha en Cuenca informa de la celebración, el próximo 22 de febrero en el edificio IBERIA, de la **exposición "A TRAVÉS DEL ESPEJO"**, sobre la arquitectura modernista en Cuenca.

Y no habiendo más asuntos que tratar, se levanta la sesión siendo las 12:15 horas del día y en el lugar más arriba señalado, de lo que doy fe como Secretaria de la Comisión.

Vº Bº
EL VICEPRESIDENTE

Fdo.: José Ignacio Benito Culebras



LA SECRETARIA

Fdo.: María Dolores Yebra Llandres